This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

Usage guidelines

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

+ *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.

+ *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.

+ *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.

+ *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

About Google Book Search

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at `http://books.google.com/`

3 2044 103 207 841

GER
418
STI

Digitized by Google

HARVARD LAW LIBRARY

Received Oct. 2, 1905

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Die Wohnungsfrage und das Reich.
Eine Sammlung von Abhandlungen
herausgegeben vom
Heft 4.] Verein Reichs-Wohnungsgesetz. [Heft 4.

Unser Mietrechtsverhältnis und seine Reform.

Von
Dr. Fritz Stier-Somlo,
Privatdozenten der Rechtswissenschaft a. d. Universität Bonn.

Göttingen
Vandenhoeck & Ruprecht
1902.

Digitized by Google

Rec. Oct. 2, 1905

Digitized by Google

Vorwort.

Der Aufforderung des „Vereins Reichswohnungsgesetz", über die Sozialisierung des Mietrechts, des Mietprozesses und der Mietzwangsvollstreckung meine Ansichten mitzuteilen, bin ich vor längerer Zeit gerne gefolgt. Ich hatte einiges wenige, das in einem Gutachtenbande des „Vereins Reichswohnungsgesetz" Platz finden sollte, zu Papier gebracht. Inzwischen hat das Unternehmen eine andere Gestalt gewonnen. Es wurde beschlossen, an Stelle eines Buches mehrere Hefte herauszugeben. So mußte ich mich auch darein finden, etwas ausführlicher zu sein. Anderweite Berufsarbeiten haben mich jedoch gehindert, all dem, was ich in Bezug auf die Wohnungsfrage auf dem Herzen habe, in ausführlicher wissenschaftlicher Form Ausdruck zu geben. Ich habe mich darauf beschränken müssen, eine Arbeit abzufassen, die ungefähr denselben Zwecken dient, wie etwa ein Referat auf einem sozialpolitischen Kongresse, an dem Angehörige aller Volksschichten teilnehmen dürfen. Nur an diesem Maßstabe möchte das Folgende gemessen werden.

Es lag mir hiernach fern, eine streng wissenschaftliche Arbeit mit schwerem Rüstzeug zu geben, oder gar nur für Gelehrte zu schreiben. Dieses Heft ist vielmehr, wie seine Vorgänger und seine Nachfolger, bestimmt, in die Weite zu wirken, und das Interesse für einen bestimmten Teil der großen Wohnungsfrage zu erwecken und zu beleben. Wenn meine Ausführungen diesen Zweck erreichen sollten, so wäre ich recht zufrieden. Daß es mir aus dem Lager der Interessenten an Anfeindung nicht fehlen wird, weiß ich zur genüge. Solche Nebenwirkungen meiner Veröffentlichung werden mich nicht weiter berühren.

Bonn, im Juli 1901.

Dr. Stier-Somlo.

Digitized by Google

Inhalt.

		Seite
I. u. II.	Einleitung	1 u. 4
III.	Die Sozialisierung des Mietrechtes im Bürgerlichen Gesetzbuche	6
IV.	Die weitere Sozialisierung des Mietrechtes in der Zukunft	10
V.	Die Sozialisierung des Mietprozesses	32
VI.	Die Sozialisierung der Zwangsvollstreckung	35
VII.	Schlußwort	36

Digitized by Google

Unser Mietrechtsverhältnis und seine Reform.

Einleitung.

I.

Die moderne deutsche Wohnungsreform umfaßt eine ganz erhebliche Fülle von sozialen Problemen. Sie bietet vom Standpunkte der Politik, der Volkswirtschaftslehre und des Rechts aus mannigfache Gesichtspunkte, deren Erörterung, Abwägung und Nutzbarmachung erst die Verwirklichung der Wohnungsreform bedeutet. Diese Schrift soll lediglich eine Seite der umfassenden Frage beleuchten. Ich will prüfen, wie weit das bestehende Mietrecht, der Mietprozeß und die Zwangsvollstreckung gegen Mieter einer Sozialisierung im Sinne fortschreitender gemäßigter Sozialpolitik bedürfen, und welche die Mittel hierzu sind. Aber auch hier bedarf es der Einschränkung. Zum Mietrecht im weitesten Sinne gehören auch die gesetzliche Regelung der Wohnungsinspektion, sowie der allgemeinen Revision von Bauordnungen und Bebauungsplänen, selbst die Reform des Enteignungsrechts. Außerdem schlägt hier ein: die Ausbildung und Erneuerung des Erbbaurechts (Rentengut!) und nicht zuletzt das Baugenossenschaftswesen. [1])

[1]) Die zwei letzten Fragen hängen sogar enger miteinander zusammen, als man auf den ersten Blick glauben könnte; in beiden Fällen handelt es sich im wesentlichen darum, jeder Arbeiterfamilie ein eigenes Heim zu verschaffen, aber auch, wirksame Beschränkungen aufzurichten, damit die Arbeiterwohnungen als solche erhalten bleiben und unter keinen Umständen ihrem eigentlichen Zwecke entfremdet werden. Mit Recht hat man hier dingliche Sicherheit gegen Veräußerungen und Bauveränderungen verlangt und sie gefunden in den Einrichtungen der eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und der Vormerkung eines Wiederkaufsrechtes im Grundbuche. Siehe Schöller: Bericht über Herstellung von Entwürfen zu Kauf- und Mietverträgen nach dem neuen Bürgerlichen Gesetzbuch, in der Zeitschrift „Gemeinwohl", 11. Jahrgang, Nr. 9 und 10, Seite 201 ff.

Digitized by Google

Die meisten dieser Gegenstände werden aber im Zusammenhange mit anderen Fragen in verschiedenen Abhandlungen des „Vereins Reichswohnungsgesetz" innerhalb der Sammlung, von der die vorliegende Arbeit auch nur ein Teil ist, eingehend behandelt.[1]) Hiernach bleibt nur derjenige Teil des Mietrechts in Frage, der die im strengen Sinne privatrechtlichen und auch prozeßrechtlichen Bestimmungen im Auge hat.

Die Bedeutung unseres Gegenstandes braucht nicht erst in ein besonders auffälliges Licht gerückt zu werden. Bildet doch das Mietverhältnis bei uns die rechtliche Grundlage für das Wohnen von Millionen von Menschen, ja vielleicht bereits der Mehrheit unseres Volkes, auch ist es das Mittel für die zweckentsprechende Ausnutzung vielleicht des größeren Teils unseres Gebäudebesitzes. Grund genug, diesem so überaus wichtigen Stücke unseres täglichen Lebens volle Aufmerksamkeit zu schenken. Natürlich handelt es sich in erster Linie um das Interesse der armen und der mit geringen Löhnen bedachten gewerblichen Arbeiterbevölkerung. Allein nichts wäre irriger, als die Frage des Mietrechts und dessen Sozialisierung lediglich von diesem Standpunkte aus zu betrachten. Auch die zum Teil menschenunwürdige Behausung der sonst — im Bezug auf Nahrung und gesunde Bewegung in frischer Luft — besser gestellten Landarbeiter ruft nach staat-

[1]) Siehe die Übersicht über diese Abhandlungen auf dem Umschlage. — Eigentümlich berühren sich diese Bestrebungen mit denen des Bundes deutscher Bodenreformer. Am 8. December 1900 wurde in der XI. Hauptversammlung desselben in Berlin, nach einem Vortrage des Geh. Rats Prof. Adolf Wagner über „Wohnungsnot und städtische Bodenfrage" ein Beschluß gefaßt, der hier von Interesse ist. Es wurde verlangt: 1. Von den Einzelstaaten als den dafür nach Art. 109 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch zuständigen Instanzen eine Erweiterung des Enteignungsrechts über den Rahmen der jetzigen Bestimmungen hinaus in der Weise, daß den Gemeinden, sowie den Baugenossenschaften, deren dauernd gemeinnütziger Charakter gewährleistet sei, die Enteignung des für die von ihnen zu errichtenden Gebäude notwendigen Bodens gestattet wird. 2. Von den Gemeinden thunlichste Ausnutzung des ihnen zu gewährenden Enteignungsrechts. 3. Unterstützung der gemeinnützigen Baugenossenschaften durch Gewährung von Baudarlehen, sowie Erhaltung und Erweiterung des den Gemeinden gehörenden Grundeigentums. 4. Überlassung von Grund und Boden an Private grundsätzlich nur in solchen Formen, welche das Eigentum von Boden und damit die in der Zukunft zu erwartende Steigerung des Bodenwertes der Gesamtheit erhalten. 5. Benutzung des Erbbaurechts im Sinne der §§ 1012 bis 1017 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Vergl. hierzu meine Schrift: Zur Geschichte und rechtlichen Natur der Rentengüter. Berlin 1896. Es ist dort nachgewiesen, daß das „neue" Institut des Rentenguts nur eine verbesserte Auflage des alten Erbpachtrechts ist. —

Digitized by Google

licher und sozialer Abhilfe. Aber auch für den Mittelstand ist die Ausgestaltung des Mietrechts in einem sozial-altruistischen oder mindestens nicht übertrieben egoistisch-individualistischen Sinne von großer Bedeutung. Hier macht der Mietzins, besonders in den mittleren und großen Städten, einen erheblichen Teil des Einkommens aus. Es ist natürlich, daß als Aquivalent hierfür gesundes, helles, chikanefreies Wohnen gewünscht und gefordert wird, daß einem beabsichtigten Wohnungswechsel wegen Abnützung der Wohnung, wegen gemachter oder versäumter Verbesserungen oder Reparaturen nicht allzugroße Hindernisse in den Weg gestellt werden; daß eine gewisse Freiheit walte hinsichtlich der oft dringend notwendigen Untermiete und der stillschweigenden Weitervermietung; daß bei Veränderungen und Verschlechterungen, bei der Besichtigung durch Mietlustige vor dem Auszuge und hinsichtlich des gesetzlichen Pfandrechts allen Anforderungen einer humanen Gesellschaftsmoral Genüge geleistet wird. Diesen Wünschen stehen die thatsächlichen Verhältnisse wie ein Hohn gegenüber, und auch das Recht, — von dem ich hier allein zu handeln haben werde — ist bisher weit entfernt, zur Verwirklichung solcher Ideen Bedeutendes beigetragen zu haben. Ich muß also hier betonen, daß es sich nicht etwa um eine Sozialpolitik handelt, die nur die ärmeren Klassen angeht. Auch für die Wohlhabenden ist die Wohnungsreform und die Sozialisierung des Mietrechts dringend.

Andererseits handelt es sich keineswegs ausschließlich um das Interesse des Mieters. Zwar ist ein natürlicher Gegensatz zwischen diesem und dem Vermieter vorhanden. Ihn fortzuargumentieren, wie das häufig geschieht, wäre thöricht. Die Mieterinteressen stehen der Masse nach, und weil sie die Interessen der — wenigstens in schnell anwachsenden Orten — in der schwächeren Stellung Befindlichen sind, voran. Allein der Vermieter, der Hausbesitzer, der Pfandgläubiger (man denke an Einzelne, wie an Hypothekenbanken!) müssen auf die Dauer bei einem Mietverhältnisse, das Mieter wie Vermieter gleichmäßig befriedigt, schon deshalb — um nur einen Punkt hervorzuheben — besser fahren, weil dadurch die beiderseitigen Beziehungen an Friedfertigkeit und infolgedessen auch an Stetigkeit gewinnen. Das ist dann auch rückwirkend von der größten Bedeutung für die in bebauten Grundstücken angelegten Vermögen. Ist doch ein ungeheures Kapital auch der zur Miete wohnenden Personen in Häusern angelegt, mögen diese entweder gekauft oder hypothekarisch beliehen werden. Erwünscht wäre es freilich, wenn Mieter und Vermieter dieselben Personen wären, was bei Baugenossenschaften, deren Häuser von ihren Mitgliedern bewohnt werden, annähernd zutrifft.

Digitized by Google

II.

Die Antwort auf die Frage, welche Anforderungen unter unseren Verhältnissen an das Mietrecht vom Standpunkte der Sozialpolitik zu stellen sind, kann zunächst nur in einigen allgemeinen Umrissen vor das geistige Auge treten. Man könnte freilich meinen, daß erst eine Prüfung der Bestimmungen des B. G.-B. über das Mietrecht ergeben kann, ob eine Sozialisierung überhaupt notwendig ist, so daß sich logischerweise vor allem eine Darstellung des neuen Mietrechts empfiehlt, an die sich Kritik und Wünsche anreihen mögen. Dem ist jedoch nicht ganz so. Denn die Ansicht, ob eine Bestimmung durch eine andere, weniger individualistisch-egoistische ersetzt werden soll, wird immer zwischen den streitenden Teilen von persönlichen Interessen diktiert werden, und selbst wo — wie hier — objektive Wissenschaftlichkeit erstrebt wird, giebt schließlich doch das Maß des sozialen Empfindens den Ausschlag. Ob also eine Sozialisierung notwendig ist oder nicht, darüber kann es nur subjektive Auffassungen geben. Die Vorführung des herrschenden Mietrechts könnte an dieser Thatsache nichts ändern. Etwas anderes ist es aber, wenn man fragt, welche die Richtschnur ist, die mich leiten wird. Bezüglich dieser kann eine gewisse Allgemeingültigkeit und Objektivität verlangt werden. Schon oben ist einiges angedeutet worden, besonders hinsichtlich der berechtigten Anforderungen des Mieters. Ich meine aber weiter, daß eine vernünftige Sozialpolitik durchaus nicht die Interessen des Grundbesitzers, des Hauseigentümers, des Kapitalisten schädigen darf. Sie hat keineswegs die Unterbindung der in der Volkswirtschaft wirkenden kapitalistischen Kräfte zum Ziele, sondern nur eine Verhinderung der Ausbeutung durch das Kapital, während die Beteiligung des letzteren — nicht nur des staatlichen, sondern auch des genossenschaftlichen und privaten Kapitals — an den durch die Wohnungsreform bedingten Unternehmungen unerläßlich ist. Auch bedeutet eine Sozialisierung des Mietrechts, des Mietprozesses und der Zwangsvollstreckung nur die Ausführung und Verwirklichung von sozialen Gedankengängen, das heißt solchen, die innerhalb der Gesellschaft einen Ausgleich der gegeneinander wirkenden wirtschaftlichen und sittlichen Kräfte nach Maßgabe von Gerechtigkeit, Bedürfnis und nationaler Politik erstreben. Nimmermehr handelt es sich aber um sozialistische Ideen, ganz und gar nicht um eine Vergesellschaftung der hier fraglichen Rechte, Mittel und Werte, sondern um ein verständiges Abwägen der Ansprüche und Verpflichtungen, die sich aus dem Mietsvertrage ergeben, eine volkswirtschaftlich nützliche

Digitized by Google

und moralisch gerechtfertigte Verteilung der Vorteile und Lasten. Deshalb muß auch einer plutokratischen Richtung innerhalb der Hausbesitzerkreise die Daseinsberechtigung abgesprochen werden.

Wer weiterforschen oder sich unterrichten will, findet reichlichen Stoff. Hier etwas davon. Man fängt am besten an mit dem Bericht der Sitzung einer vom Deutschen Verein für Armenpflege und Wohlthätigkeit eingesetzten Kommission vom 17. April 1889[1]) und der vortrefflichen Zusammenstellung des „Vereins Reichswohnungsgesetz": „Neuere Materialien zur Beurteilung der Wohnungsfrage". Die von Dr. K. v. Mangoldt herausgegebenen Vorschläge des Vereins, die Zeitschriften „Arbeiterwohl" und „Gemeinwohl", die letzten Jahrgänge der „Deutschen Hausbesitzerzeitung" Dresden-Blasewitz, des „Grundeigentum" führen in die Mitte der Diskussion. Von Wert sind auch die „Mitteilungen des allgemeinen Mietbewohner-Vereins zu Dresden", die Kommissions- und Plenarverhandlungen des Reichstages bei Gelegenheit der Beratungen des Mietrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch. Diese leiten von der Wohnungspolitik zum Wohnrecht hinüber. Hier muß ich zunächst warnen vor solchen Arbeiten, die sich als populäre Litteratur ausgeben, jedoch ohne wissenschaftliche Bedeutung sind, meist das Wesen der Rechtssätze gar nicht erfassen und im Gebrauchsfalle versagen.[2]) Dagegen sind von besonderem Werte folgende Schriften: Crome, Die juristische Natur der Miete nach B. G.-B. (Verlag von Gustav Fischer, Jena 1896, Preis M. 2,00); Crome, Carl: Sachenmiete und Pacht; (Crome, Die partiarischen Rechtsgeschäfte. S. 35—140) Freiburg i. B. 1897; Fränkel, Arnold: Das Miet- und Pachtrecht nach dem B. G.-B. f. d. Deutsche Reich. Berlin, Verlag von O. Liebmann, 1897. (VIII, 139 S.); Arnold, Carl: Betrachtungen über Miete und Pacht. (Skizzen zum B. G.-B. X.) (Bl. f. Rechts-

[1]) Schriften des Vereins für Armenpflege und Wohlthätigkeit für dessen Jahresversammlung 1890.

[2]) Hierher gehören die Schriften von: Lipinski (Verlag von Richard Lipinski, Leipzig, Preis Mk. 0,20); Wester (Verlag von Fredebeul & Koenen, Essen, Preis Mk. 0,30); Altenbockum (Verlag von J. Pröbster, Neusalz a. O., Preis Mk. 0,40); Martin (Verlag von Fr. Junge, Erlangen, Preis Mk. 0,30); Beringer (Deutsche Buchhandlung, Metz, Preis Mk. 0,50); Brandis (Gesetzesverlag Schulze & Co., Berlin, Preis Mk. 0,50); Ludwig (Heuser's Verlag, Neuwied, Preis Mk. 1.—); Weinert, Das Mietrecht in Reimen (Selbstverlag, Dresden 1899, Preis Mk. 0,60); Hasselbach (Verlag von L. Schwann, Düsseldorf, Preis Mk. 0,60); Vogel (Verlag von J. Schweitzer, München, Preis Mk. 1,—); Brühl (Verlag von Strecker & Schröder, Stuttgart, Preis Mk. 1.—); Friderici (Verlag von C. L. Hirschfeld, Leipzig, Preis Mk. 1,60); Loomann (Verlag von J. J. Heine, Berlin, Preis Mk. 2,—); Schlesinger (A. Bielefeld's Hofbuchhandlung, Karlsruhe 1896, Preis Mk. 0,40).

Digitized by Google

anw. 63. Jg. 1898. S. 327—333, 341—351, 357—366, 373—382); und desselben Wohnungsmiete nach dem B. G.-B. 2. Aufl. München 1900; Fuld, Ludwig: Das Mietrecht nach dem B. G.-B. f. d. Deutsche Reich. Leipzig, Dunker & Humblot, 1898. (VIII, 283 S.); Brückner, Die Miete von Wohnungen und anderen Räumen unter Berücksichtigung der Ausführungsgesetze. (Verlag von Veit & Comp., Leipzig 1900, Preis M. 2,60); Mittelstein, Die Miete nach dem Rechte des Deutschen Reiches. (Verlag von Franz Vahlen, Berlin 1900, Preis M. 6,00); Niendorff, Mietrecht nach dem B. G.-B. (Verlag von Carl Duncker, Berlin 1900, Preis M. 4,50). Besonders empfehlenswert ist auch der Art. „Miete und Pacht" von E. Loening, Handwörterb. d. Staatswiss. 2. Aufl. 1900. Bd. V S. 763 ff.

III. Die Sozialisierung des Mietrechtes im Bürgerlichen Gesetzbuche.[1])

Das Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch beruht in seinem wesentlichen Teile auf dem logisch-dogmatischen Untergrunde des römischen Mietrechts, das mit seinen historisch verständlichen Härten, die wieder auf besondere örtliche Verhältnisse im Rom der Kaiserzeit zurückzuführen sind, die gesunde Entwicklung des Mietrechts in Deutschland lange Zeit hintangehalten hat. Immerhin stellt das neue Recht einen erheblichen Fortschritt dar. Wenn eine Mietwohnung oder ein anderer zum Aufenthalte von Menschen bestimmter Raum so beschaffen ist, daß die Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist, dann kann der Mieter ohne Einhaltung der Kündigungsfrist sofort kündigen und ausziehen, dies selbst dann, wenn er die gefahrbringende Beschaffenheit beim Abschlusse des Vertrages gekannt hat. Auch ist sein Verzicht auf die Geltendmachung der ihm wegen dieser Gesundheitsschädlichkeit zustehenden Rechte unerheblich. (§ 544.) Wenn der Vermieter dem Mieter die an sich nötige Erlaubnis zum Weitervermieten versagen will, so muß ein wichtiger Grund in der Person des Untermieters gegeben sein. (§ 549.)

Abgesehen von diesen Bestimmungen sind aber die, soziale Gedanken in das Gesetzbuch einführenden allgemeinen Lehren von Bedeutung. Die Ausübung eines Rechts (sei es des Mieters, sei es des Vermieters) ist unzulässig, wenn sie nur den Zweck haben kann, einem anderen (also hier dem Vertragsgegner) Schaden zuzufügen.

[1]) Die Zahlen ohne weiteren Zusatz bedeuten in der ganzen Schrift Paragraphen des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Digitized by Google

(§ 226.) — Mietverträge sind oft unklar, verschiedener Auslegung fähig. Bei entstehendem Prozeß verlegen sich die Parteien und ihre Sachwalter nicht selten auf rabulistische Interpretationen, auf das Pressen der Worte, damit ja nur der Sinn herauskomme, den sie wünschen. Solchem Handeln soll ein Riegel vorgeschoben werden. Ein Vertrag soll nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche so ausgelegt werden, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern. Hierher gehört auch der Fall, daß Jemand einen Vertrag eingeht, ohne im voraus die Gegenleistung zu bestimmen; dann soll diese der Billigkeit entsprechen. Also wenn jemand auf Grund eines Mietvertrages wohnt, der aus formellen Gründen ungültig ist, z. B. weil der Vermieter bei der Unterschrift geisteskrank war, aber der Mieter dies nicht gewußt hatte, oder weil die Unterschrift gefälscht gewesen und der Mieter dennoch die Wohnung bezogen, auch eine Zeit lang die Wohnung innegehabt hat, oder wenn der Mieter über die verabredete Zeit hinaus wohnen bleibt u. s. w. In allen diesen Fällen bestimmt die Billigkeit die Höhe der Gegenleistung, wenn nicht schon der Mietzins einen Anhalt giebt, was nicht immer der Fall zu sein braucht, z. B. wenn der Vermieter geisteskrank war und einen minimalen Mietzins verlangt hat. (§ 157.) Jeder Schuldner hat ferner seine Verbindlichkeiten so zu erfüllen, wie Treu und Glauben es verlangen. (§ 242.) Dem Mieter wird es also nicht erlaubt sein, den fälligen Mietzins immer dann mit einem Boten in die Wohnung des Vermieters zu senden, wenn er bestimmt weiß, daß sich eine empfangsfähige Person in der Behausung nicht befindet, und der Mieter nur diesen Fall ausgespäht hat, um den Vermieter zu ärgern. Ich würde dann annehmen, daß der Mieter seine Vertragspflicht nicht erfüllt, die Miete nicht bezahlt hat und alle für diesen Fall im voraus bestimmten Folgen der Nichterfüllung über sich ergehen lassen muß. Andererseits kann auch der Vermieter nicht allzustreng vorgehen, wenn in der Person des Mieters unverschuldete Hindernisse von ganz ungewöhnlicher Art vorliegen, die ihn von der Erfüllung seines Vertrages abhalten. Hier ein Beispiel: Ein Mieter muß auf Grund eines gerichtlichen Urteils die Wohnung an einem bestimmten Tage räumen; an diesem gebiert seine Ehefrau, das Kind stirbt. Es würde gegen jedes menschliche Gefühl und deshalb gegen Treu und Glauben verstoßen, in diesem Falle sofortige Räumung zu verlangen. Natürlich hat der Mieter für allen Schaden aufzukommen, den der Vermieter durch die nicht rechtzeitige Räumung erleidet. Er muß also einmal für das Weiterwohnen eine Entschädigung bezahlen, sodann aufkommen für die Ersatzforderung des neuen Mieters, der die Wohnung nicht

Digitized by Google

rechtzeitig beziehen konnte. Außerdem muß die Räumung trotz der besonderen Umstände sobald als thunlich erfolgen.

Es ist nicht zu leugnen, daß durch diese Vorschriften, besonders für die ärmeren Klassen, erhebliche Wohlthaten gegeben sind; wie weit aber die Richter von diesen Befugnissen Gebrauch machen werden, steht noch dahin. Gerade der weite Spielraum, der ihnen eingeräumt ist, wird zur Vorsicht, ja Ängstlichkeit führen. Sie bewegen sich überdies hier auf einem Gebiete, auf dem das subjektive Empfinden und das soziale Mitgefühl eine äußerst beredte Sprache führen. Schwerlich werden sich allzuhäufig Richter, besonders der unteren Instanzen, bewogen fühlen, hier einzugreifen. Die berechtigte Besorgnis, daß das soziale Empfinden der übergeordneten Instanz sich nicht immer mit dem ihrigen decken könne, wird — vornehmlich in Mieteprozessen — eine erhebliche Anwendung der erwähnten Rechtssätze leider verhindern.

Von Erheblichkeit ist ferner noch die Bestimmung, daß den Vertrag anfechten kann, wer sich bei seinem Abschlusse geirrt hat, wenn er bei verständiger Würdigung des Falles den Vertrag nicht abgeschlossen hätte. (§ 119.) Man denke nur daran, wie oft der Mieter, wenn ihm eine Wohnung gefällt, von dem Vermieter zum Vertragsabschlusse gedrängt wird. Später, nach mehrfacher Besichtigung, fallen ihm Mängel auf, die ihm der Vermieter — wenn auch nicht arglistig — verschwiegen oder durch geschicktes Herumführen in der Wohnung seinen Augen entzogen hat. Wie natürlich ist dann das Bedauern, dies oder jenes nicht schon beim Vertragsabschluß gesehen oder gewußt zu haben. Ferner kommen die unzähligen Fälle in Frage, bei denen unter Vorlegung eines gedruckten Kontraktformulars, das der Mieter nicht in Ruhe durchlesen kann, ein übereiltes Mieten stattgefunden hat. Bei Bezugnahme auf unbekannte Hausordnungen stellen sich Verpflichtungen heraus, die der Mieter nicht zu übernehmen gedachte. All diese Fälle umfaßt der § 119. Er wird am meisten Anwendung finden bei denjenigen Teilen der Bevölkerung, deren Intelligenz es bei dem oft übereilten Vertragsschlusse nicht gestattet, die Tragweite der Handlung zu übersehen. Zweifellos liegt in solchen Fällen ein Irrtum vor. In diesen Zusammenhang gehört auch der Rechtssatz, daß eine Vereinbarung, durch welche die Verpflichtung des Vermieters zur Vertretung von Mängeln der vermieteten Sache erlassen oder beschränkt wird, nichtig ist, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschweigt (§ 540); er hat also immer zu haften, wenn er wider besseres Wissen eine mangelhafte Wohnung übergiebt.

Ein segensreicher Fortschritt des neuen Rechts besteht auch darin, daß nicht wie bis jetzt nur die Auswucherung eines unerfahrenen

Digitized by Google

Menschen in Bezug auf bestimmte Rechtsgeschäfte geregelt ist. Ein Rechtsgeschäft ist nichtig, durch das Jemand unter Ausbeutung der Notlage, des Leichtsinns oder der Unerfahrenheit eines Anderen sich oder einem Dritten Vermögensvorteile versprechen oder gewähren läßt, welche den Wert der Leistung dergestalt übersteigen, daß den Umständen nach die Vermögensvorteile in auffälligem Mißverhältnisse zu der Leistung stehen. (§ 138.) Hiernach ist jede Ausbeutung verboten, ganz gleichgültig, wer die ausgebeutete Person ist und um welches Rechtsgeschäft es sich handelt. So ist auch das Ausbeuten einer Person bei Gelegenheit einer Wohnungsmiete mitbetroffen!

Häufig wird von Vermietern unter allen möglichen Vorwänden eine Konventionalstrafe bedungen. Nach bisherigem Rechte war es streitig, ob der Richter ein Ermäßigungsrecht hat. Jetzt ist bestimmt, daß eine Konventionalstrafe auf einen angemessenen Betrag herabgesetzt werden kann, wenn sie unverhältnismäßig hoch ist. (§ 343.) Noch ein besonderer Fall gehört hierher. Wenn der Vermieter, wie gewöhnlich, das Recht besitzt, Räumung wegen Nichterfüllung kontraktlich bedungener Leistungen zu verlangen, so verbietet es das neue Recht, von dieser Befugnis Gebrauch zu machen, wenn die Nichterfüllung bloß hinsichtlich eines ganz unerheblichen Teiles oder Punktes nicht erfolgt ist, wenn z. B. anstatt des Mietzinses von 500 Mark nur 499 Mark bezahlt worden sind, und eine ernste Geldverlegenheit beim Mieter vorliegt. Es ist nämlich (§ 320) bestimmt, daß, wenn von der einen Seite teilweise geleistet worden ist, die Gegenleistung insoweit nicht verweigert werden kann, als die Verweigerung nach den Umständen, insbesondere wegen verhältnismäßiger Geringfügigkeit des rückständigen Teiles, gegen Treu und Glauben verstoßen würde. Wie oft wird diese Vorschrift in Betracht kommen bei Arbeitern, die von ihrem kargen Verdienste meist an bestimmten Terminen (Wochenschluß!) all ihre Schulden zu bezahlen haben! Der Richter wird also in dem gedachten Falle nicht auf Räumung, sondern auf Ergänzung verurteilen müssen.

Es ist hier noch der Sanktionierung des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete" zu gedenken, das heißt, der Erwerber eines Grundstückes ist verpflichtet, in die bestehenden Mietverträge einzutreten. Auch ist im Bürgerlichen Gesetzbuch das vom sozialen Standpunkte aus vielfach angefochtene Pfandrecht des Vermieters an den eingebrachten Sachen des Mieters eingeschränkt worden. Es erstreckt sich nicht mehr auf andere Sachen, als die des Mieters selbst. Also nicht auf die des Untermieters, der nicht in Gütergemeinschaft lebenden Ehefrau, der sonstigen Familienmitglieder. Ferner ist das Pfandrecht für künftige Entschädigungsforderungen überhaupt nicht und für den künf-

Digitized by Google

tigen Mietzins nur dann geltend zu machen, wenn es sich um das laufende und das folgende Mietjahr handelt. Schließlich erstreckt sich das Pfandrecht nicht auf die Sachen, welche der Pfändung durch den Gerichtsvollzieher nicht unterworfen sind. (§ 559 Bürgerliches Gesetzbuch, § 811 Civil-Prozeß-Ordnung.) Die letztere Bestimmung ist erfolgt, „weil es inkonsequent sein würde, ein gesetzliches Pfandrecht inbetreff derjenigen Sachen zuzugestehen, deren Abpfändung aus Gründen der öffentlichen Wohlfahrt und des öffentlichen Interesses gesetzlich verboten ist."

IV. Die weitere Sozialisierung des Mietrechtes in der Zukunft.

Was hier das neue Recht bietet, ist sehr dankenswert, aber noch nicht genügend. Es ist deshalb meine Aufgabe, hier diejenigen Punkte zu bezeichnen, in denen ein gesetzgeberisches Vorgehen in Zukunft nach der Richtung weiterer Sozialisierung des Mietrechtes notwendig ist. Es handelt sich keineswegs um allzu weit gehende Umwälzungen. Es sollen nur zu zwingenden, durch Rechtsgeschäfte nicht ausschließbaren Vorschriften gemacht werden diejenigen dispositiven, d. h. durch Vertragabrede abänderlichen Rechtssätze des neuen Gesetzbuches, in denen schüchtern begonnen worden ist, die unheilvolle Tradition abzuschütteln, die auf uns vererbt worden ist vom römischen Mietrechte her, das auf ganz andere Verhältnisse berechnet war. Es muß also über das B. G.-B. hinaus ein weiterer Schritt gethan werden. Diejenigen Vorschriften, die zweifellos vom Gesetzgeber im Interesse des Mieters gegeben sind, müssen auch zu dessen Gunsten gehandhabt werden, und es muß verboten sein, daß ihre Anwendung infolge einseitigen Verlangens des Vermieters und durch die Zwangslage, in die der Mieter meist gesetzt wird, ausgeschlossen werden könne. Ein dahin gehendes Streben ist umsomehr berechtigt, als die Interessenverbände der deutschen Hausbesitzer alle Vorteile, die das Gesetz den Mietern zugedacht hat, durch entgegengesetzte Vertragsbestimmungen auszuschließen suchen.

1. Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter während der Mietzeit den Gebrauch der vermieteten Sache zu gewähren; ihm diese in einem Zustande zu überlassen, der sich zu dem vertragsmäßigen Gebrauche eignet. Die Mietsache ist auch während der Mietzeit in diesem Zustande zu erhalten. (§§ 535, 536.) Außerdem bestimmt § 537: Ist die vermietete Sache zur Zeit der Überlassung an den Mieter mit einem Fehler behaftet, der ihre

Digitized by Google

Tauglichkeit zu dem vertragsmäßigen Gebrauche aufhebt oder mindert, oder entsteht im Laufe der Miete ein solcher Fehler, so ist der Mieter für die Zeit, während deren die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung des Mietzinses befreit. Ist die Tauglichkeit gemindert, so ist nur die Entrichtung eines geminderten Mietzinses zu verlangen. Diese Gewährleistungspflicht des Vermieters wollten nun die deutschen Hausbesitzer von sich abschütteln. In dem Leitfaden ihres Centralverbandes wurde für die Mietverträge vorgeschlagen:[1])

> Die Gewährleistungspflicht des Vermieters wird bezüglich der zur Zeit des Vertragsabschlusses vorhandenen Mängel gänzlich ausgeschlossen. Schadenersatz bezüglich solcher Mängel wird insoweit ausgeschlossen, als der Vermieter nicht wider besseres Wissen gehandelt hat.
>
> Die Gewährleistungspflicht des Vermieters wird bezüglich der nach dem Vertragsschlusse auftretenden Mängel insoweit ausgeschlossen, als den Vermieter ein Verschulden nicht trifft, und die Mängel nicht eine Aufhebung oder eine wesentliche Minderung der Tauglichkeit der Räume zur Folge haben.

Zunächst soll also der Vermieter für Fehler der Mietwohnung überhaupt nicht haften, wenn sie zur Zeit des Vertragsschlusses vor-

---

[1]) Auf dem Verbandstage der deutschen Hausbesitzervereine in Wiesbaden 1898 ist eine Resolution gefaßt worden, wie sich die Grundbesitzer in Zukunft zum B. G.-B. zu stellen hätten. Da ist im ersten Punkte zwar ausgesprochen, es solle zur Zeit davon Abstand genommen werden, ein einheitliches Mietvertragformular anzustreben. Im zweiten Punkte aber sind 15 Leitsätze aufgeführt, auf die bei Mietverträgen immer erhebliches Gewicht gelegt werden soll, damit „einer Gefährdung der Rechte des Vermieters durch das B. G.-B." vorgebeugt werde. Diese Leitsätze sind in der Hauptsache antisoziale und deshalb zu bekämpfen. Sie gaben zum Teil den Anstoß zu den Vorschlägen des obigen Textes. Der Centralverband der deutschen Hausbesitzervereine hat dann in Elberfeld 1899 einen einheitlichen Mietvertrag als Muster und Grundlage angenommen. (S. die „Deutsche Hausbesitzer-Zeitung" vom 9. September 1899. 6. Jahrg. Nr. 17 S. 242 f.) Der Referent dieses Verbandstages hob hervor, daß der neue Mietvertragsentwurf nicht etwa zwangsweise Einführung finden solle, sondern daß er nur die Grundlage sei, auf der jeder einzelne Verein sich sein Mietvertragsformular nach seinem Belieben und den besonderen Anforderungen seiner Gegend aufbauen könne. Dieser Entwurf folgt den Leitsätzen zwar nicht überall, doch sind diese für ihn natürlich vorbildlich gewesen. Dieses so festgestellte Mietvertragsformular ist in Nord- und Westdeutschland in weitestem Umfange praktisch geworden, wiewohl es vielfach angefeindet wurde. Besonders bemerkenswert waren die Erörterungen in der Presse im Anschluß an einen Angriff von Dr. L. Fuld in der „Sozialen Praxis" vom 31. August 1899 (VIII. Jahrg. No. 48). Soweit hiernach der Mustervertrag von 1899 mit jenen Leitsätzen übereinstimmt oder Ähnlichkeit zeigt, sind diese

Digitized by Google

handen gewesen sind. Es ist doch aber fast gar nicht möglich, daß ein Mieter, der das Haus und die Wohnung nicht kennt, schon zu dieser Zeit alle Fehler übersehen und deren Abstellung vereinbaren könnte. Daß Schadenersatz nur im Falle arglistigen Handelns vom Vermieter geleistet werden soll, ist durch nichts gerechtfertigt. Da müßte der Mieter langwierige Verhandlungen über etwaige Mängel anstellen, und nur, wenn er nachweist, daß der Vermieter auf seine Fragen dolose Antworten gegeben hat, wäre die Ersatzforderung begründet. Dagegen

---

wenigstens ihrem materiellen Inhalte nach, wirksam auch heute. Denn wenn auch dem Centralverband der deutschen Hausbesitzervereine die Möglichkeit einer zwangsweisen Einführung eines einheitlichen Musterformulars in ganz Deutschland, auch mit Rücksicht auf die verschiedenen örtlichen Verhältnisse, fehlt, so giebt es doch einen, auf jene Leitsätze zurückzuführenden Vertragsentwurf des Verbandes, der zur Berücksichtigung empfohlen ist und dessen Durchführung nur in der örtlich in Einzelheiten abweichenden Sachlage begründet sein soll. Aber auch sonst sind die „Leitsätze" von unmittelbar praktischer Bedeutung. Nicht bloß, weil an ihnen die antisoziale Tendenz am klarsten aufgezeigt werden kann, sondern auch darum, weil jene fort und fort nachzuwirken und sich durchzusetzen vermag. Gerade weil der große Hausbesitzerverband in Deutschland den einzelnen Vereinen freie Hand gelassen, ihnen aber auch in den Leitsätzen Winke gegeben hat, besteht dauernd die Gefahr, daß die letzteren befolgt werden. Es existiert nicht die geringste Garantie dafür, daß nicht Bestrebungen, wie sie in den Leitsätzen ihren Niederschlag gefunden haben, täglich wiederkehren. Wenn später — wie das schon zum Teil jetzt der Fall ist — das Interesse der Öffentlichkeit für Einzelbestimmungen des B. G.-B., besonders für seine wirtschafts- und sozialpolitische Bedeutung, verblaßt, kann in vielen der unzähligen Hausbesitzervereine eine Strömung maßgebend werden, die sich an die Beschlüsse des Wiesbadener Verbandstages von 1898 hält und die abweichenden Bestrebungen der Elberfelder Tagung von 1899 für durchgreifend genug nicht erachtet. Die Leitsätze des Jahres 1898 sind also keineswegs veraltet, wie wohl die Hausbesitzervereine gern behaupten. Denn es kommt, wie wir leicht sehen können, nicht darauf an, ob eine bestimmte Grundbesitzerorganisation — und mag sie noch so bedeutend sein — antisozialen Bestrebungen huldigt und ob sie von diesen späterhin abzugehen sich anschickt. Wichtig ist vielmehr, daß solches Beginnen gesetzlich nicht verboten war und ist und daß es jederzeit wieder aufs neue unternommen werden kann. Deshalb muß hierzu Stellung genommen werden. Ich kann nicht genug betonen, daß für die obige Darstellung jede Grundbesitzerorganisation als solche gleichgiltig ist; es liegt mir nichts ferner, als mich auf einen Meinungsstreit mit solchen einzulassen. Erheblich sind mir nur die in dem Interessentenkreise der Vermieter in die Erscheinung getretenen Tendenzen, die grundsätzlich vom Standpunkte maßvoller Sozialpolitik — ohne irgend welche persönliche Spitze gegen Einzelne oder Vereine — bekämpft werden müssen. Darin liegt auch wohl der Wert wissenschaftlicher Betrachtung speziell dieser Dinge, daß das hinter den zufälligen und wechselnden Erscheinungen verborgene Wesen der sich bekämpfenden Interessen gesucht und sachlich gewürdigt wird.

Digitized by Google

sagt das Gesetz ausdrücklich im § 538: Ist ein Mangel der im (oben angeführten) § 537 bezeichneten Art bei dem Abschlusse des Vertrags vorhanden, oder entsteht ein solcher Mangel später in Folge eines Umstandes, den der Vermieter zu vertreten hat, oder kommt der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, so kann der Mieter, statt die im § 537 bestimmten Rechte geltend zu machen, Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen.

Ebenso anspruchsvoll ist die Forderung der Hausbesitzer, daß der Tag des Vertragsabschlusses für die Verpflichtung des Vermieters zur Behebung von Mängeln maßgebend sein soll. Wenn ich also z. B. aus Königsberg nach Berlin ziehe und am 1. Juli, bei meiner Anwesenheit in der Reichshauptstadt, eine Wohnung zum 1. Januar des folgenden Jahres miete, so muß ich mir jeden Fehler, den die Wohnung selbst durch Zufall bis Neujahr erleidet, gefallen lassen, wenn er nur am 1. Juli nicht vorhanden gewesen ist. Nur dann soll der Vermieter haften, wenn ihm ein Verschulden trifft, was ich jedoch erst nachweisen müßte. Hiervon abgesehen haftet er nur dann, wenn der Mangel eine Aufhebung oder wesentliche Minderung der Tauglichkeit der Räume zur Folge haben muß. Was aber „wesentliche Minderung" bedeutet, kann im einzelnen Falle recht streitig sein. Gehört dazu das Fehlen von 15 Fensterscheiben oder von 5 Schlüsseln zu Zimmern, die ineinander münden, so daß sie in der Regel nicht abgeschlossen werden? Dazu kommt noch, daß nach aller Gewohnheit im Rechtsverkehr eine Wohnung so vermietet zu werden pflegt, daß der Vermieter Alles bewohnbar herstellen läßt; nun soll ich schon mit dem Zustande am 1. Juli zufrieden sein![1])

Anderwärts, z. B. in dem Mietvertrage, den der Dresdener Hausbesitzerverein im Herbst 1899 einzuführen versuchte, wird noch bestimmt (§ 9 und 16):

[1]) In dem Elberfelder Entwurf heißt es § 9: „Die Schadensersatz- und Gewährleistungspflicht des Vermieters für etwaige ihm unbekannte, aber bei Vertragsabschluß vorhandene Mängel wird ausgeschlossen, sofern der Vermieter in angemessener Frist für mögliche Abhilfe besorgt ist." Sehr bezeichnend. Vorausgesetzt ist hier, daß die beim Vertragsabschluß vorhandenen Mängel dem Vermieter zu dieser Zeit nicht bekannt waren, daß er sie aber später in Erfahrung gebracht hat. Denn wie könnte er sonst „für mögliche Abhilfe besorgt" sein? Wozu aber die Unterscheidung zwischen der Kenntnis, die zur Zeit des Vertragsabschlusses oder nachher vorhanden war? Muß doch für Mängel der Vermieter nach dem Gesetze in jedem Falle haften! Des Rätsels Lösung gewährt die Bezugnahme auf mögliche Abhilfe. Wenn sie nun subjektiv unmöglich ist, infolge der Verhältnisse des Vermieters? Es ist schlechterdings nicht einzusehen, weshalb der Mieter hierunter leiden und die Gewährleistungspflicht des Vermieters ausgeschlossen sein soll.

Digitized by Google

> Für die ordnungsmäßige Abnützung der Mieträume während der Mietdauer haftet Vermieter nicht... An Vorrichtungsarbeiten sind folgende vereinbart .... Außerdem wird nichts gemacht. Der Mieter ist damit einverstanden, daß diese Vorrichtungsarbeiten erst dann vorgenommen werden, nachdem die Räumung und Übergabe der Mieträume von Seiten des vorherigen Mieters stattgefunden hat, auch in dem Falle, wenn Mieter bereits eingezogen ist.[1])

All dies schlägt dem Gesetz geradezu ins Gesicht. Für die ordnungsmäßige Abnutzung besteht nach dem B. G.-B. die Haftung des Vermieters, weil die Erhaltung der Wohnung in vertragsmäßigem Zustande durch ihn vorgeschrieben ist. (§ 536.) Sodann ist die Bestimmung, daß außer den ausdrücklich vereinbarten Reparaturen sonst keine vorgenommen werden sollen, ebenfalls gegen den Sinn des Gesetzes. Man kann nicht einwenden, daß es ja dem Mieter frei steht, alles Wünschenswerte im voraus vertraglich zu bestimmen. Denn dies ist sehr oft — man denke an die Unbrauchbarkeit eines Ofens, an das Nichtschließen der Fenster im Winter — nicht möglich. Auch die Zumutung, den Zeitpunkt der erforderlichen Reparaturen dem Vermieter zu überlassen, ist befremdend. Das Gesetz verlangt *zur Zeit der Überlassung*, also beim Einzuge, einen vertragsmäßigen Zustand. Endlich ergiebt sich aus der kontraktlichen Aus-

---

[1]) Die unveränderte Einführung dieses Vertragsentwurfes scheiterte an einer sich gegen ihn erhebenden Protestbewegung. An seine Stelle trat der noch jetzt (Juli 1901) vom Allgemeinen Hausbesitzerverein in Dresden vertriebene Vertrag. In diesem wird der Mieter allerdings von der Verantwortung für die ordnungsmäßige Abnutzung der Mieträume ausdrücklich freigesprochen, im übrigen aber finden sich die oben im Texte angegebenen Bestimmungen vollinhaltlich wieder, desgleichen folgende, ebenfalls in dem angefochtenen Vertragsentwurfe fast vollständig vorhandenen Bestimmungen. „Mieter verzichtet auf Ersatz von Auslagen für *notwendige* Reparaturen, wenn solche ohne vorherige Anzeige an den Vermieter vorgenommen sind oder dieser die Abhilfe verweigert hat." (§ 9 Absatz 2.) Also wenn eine *notwendige* Reparatur in Frage steht, der Vermieter aber, dem Mieter unbekannt wohin, verreist ist, soll Mieter die Reparaturkosten selbst tragen! Ebenso muß es nach diesem Vertrage gehalten werden, wenn der Vermieter eine *notwendige* Reparatur vorzunehmen sich weigert, also eine Handlung unterläßt, zu der ihn das Gesetz (§ 535. 536 B. G.-B.) verpflichtet. Ferner heißt es in dem Mietvertrage: Sollten die Räume infolge verspäteter Räumung des alten Mieters erst später als an dem bestimmten Termin beziehbar werden, verzichtet der neue Mieter hiermit ausdrücklich auf jeden Schadenersatz und kürzere Kündigungsfrist, die sich aus der verspäteten Übergabe der Mieträume ergeben sollte, gestattet auch, daß die Instandsetzung derselben erst nach dem Einzuge erfolgen kann (§ 9 Abs. 3.) Auch dies verstößt gegen ausdrückliche Vorschriften des B. G.-B.

Digitized by Google

schließung der Verpflichtung des Vermieters, für die Abnutzung aufzukommen, mitunter die Notwendigkeit, daß der Mieter diese Abnutzung bei seinem Auszuge zu vertreten hat; denn er soll doch nach dem Gesetze die Wohnung „in gutem Zustande erhalten und wieder zurückgeben!"

Springt die Nichtübereinstimmung zwischen den Absichten des B. G.-B. und der Hausbesitzervereine in das Auge, so muß man doch vom Standpunkte des strikten Rechts die Zulässigkeit solcher, das Gesetz in sein Gegenteil verkehrenden Parteiverabredungen bejahen. Das ist die Folge der vielberufenen Vertragsfreiheit, die für eine Unmenge von erwerbsthätigen Personen den größten Zwang bedeutet. Der Mehrzahl der Mieter ist es, selbst bei bester Organisation (von der wir noch sehr weit entfernt sind) nicht möglich, sich gegen die geschlossen auftretenden Hausbesitzer zu verteidigen. Man denke nur daran, wie fast alle Arbeiter im strengen Sinne des Wortes, und mindestens die Hälfte der in schwierigen Berufen Thätigen kaum Zeit für ihre Familie, etwas Lektüre und Erholung haben. Man wird dann begreifen, daß sie sich nicht gerne einer Mietervereinigung anschließen, die sie Zeit, Geld und Verdruß kostet. Dagegen liegt der Zusammenschluß der Hausbesitzer näher und ist natürlicher, weil es sich bei ihnen um eine sehr beträchtliche, oft ausschließliche Einnahmequelle handelt; für die Mieter ist zwar ein erhebliches Interesse, aber kein unmittelbares Lebensinteresse vorhanden. Das ist auch der innere Grund, weshalb es so viele Hausbesitzervereine und so wenige Mietervereine giebt. Aber gerade weil die Position der Mieter die schwächere ist und sein muß, gerade weil das Recht auf diese wirtschaftliche und thatsächliche Zwangslage keine Rücksicht genommen hat, muß es die Wohnungspolitik thun. Diese verlangt aber in unserem Falle, daß die dispositiven Vorschriften zunächst der oben aufgeführten §§ 535—38, die eine für Millionen nicht bestehende Freiheit in der Vertragsschließung als selbstverständlich voraussetzen, zu zwingenden Gesetzesvorschriften gemacht werden. Sollte man meinen, daß dies zu weit gehe und Härten mit sich bringe, so könnte man wenigstens einen besonderen Schutz für die weniger bemittelte Bevölkerung treffen mit folgender Rechtsregel:

> Die den Bestimmungen der §§ 535—38 zuwider laufenden Parteiabreden sind unwirksam, es sei denn, daß es sich um Verträge mit einem Mietzins von mehr als 2000 Mark handelt.

Digitized by Google

Ungültig sind insbesondere Vereinbarungen, durch welche der Mieter auf Geltendmachung von Mängeln verzichtet, die ihm nicht bekannt sind.

Ich bemerke ausdrücklich, daß sich hinsichtlich der Höhe des Mietzinses natürlich sehr streiten läßt. Ich habe hier eine etwa für Großstädte mir angemessen scheinende Grenze gezogen. Abgesehen aber hiervon muß ein solcher oder ein ähnlicher Rechtssatz in Kraft treten, sollen nicht die meisten Bestimmungen des neuen Mietrechts zum Hohn und Spott werden, sollen sie nicht die größte Bitterkeit gegen die scheinbare Heuchelei des Gesetzgebers — der doch in Wirklichkeit das Beste beabsichtigt hat — erregen. Die gar nicht, wenig oder mäßig Begüterten werden es niemals begreifen, daß das Gesetzbuch Rechtsgrundsätze aufstellt und soziale Gedanken zum Ausdruck bringt, gleichzeitig aber gestattet, daß ihnen durch Ausnutzung der nun einmal vorhandenen wirtschaftlichen Schwäche der Mieter in der überwiegenden Mehrzahl aller Fälle entgegen gehandelt wird.

2. Bis jetzt war es in Deutschland üblich, daß das Familienhaupt die Wohnung mietet, die Ehefrau und Kinder aber selbstverständlich Mitbewohner derselben sind. Die oben (unter III am Schlusse S. 9) gedachte Bestimmung, daß dem gesetzlichen Pfandrecht nur die Sachen des Mieters, also zumeist des Wirtschaftsvorstandes, unterliegen, ist vom neuen Recht als eine bewußt soziale und die Lage der Familienangehörigen, der Mitbewohner, Untermieter und Dienstboten erleichternde aufgenommen worden. Die Vermieterorganisationen bemühen sich, diesem gesetzlichen Zwecke entgegenzuhandeln. In dem vorhin erwähnten Mietvertrage vom Herbst 1899 des Dresdener Hausbesitzervereins ist formularmäßig vorgesehen[1]), daß „auch die mitunterzeichnete Ehefrau unter samtverbindlicher Haftung in den Mietskontrakt eintritt." Damit sind auch die von der Ehefrau eingebrachten Sachen dem Pfandrechte des Vermieters unterworfen, während dies ohne vertragliche Mitverpflichtung nur im Falle der Gütergemeinschaft Rechtens ist. Im Falle des Todes des Mieters würde also die mitunterzeichnete Ehefrau, jetzt Witwe, falls der Vertrag für längere Zeit geschlossen ist, für seine ganze

[1]) S. Mitteilungen des Allgemeinen Mietbewohnervereins zu Dresden, 11. Jahrgang (1899), S. 78. In dem „Mietvertrag", welcher im Sommer 1901 vom Allgemeinen Hausbesitzerverein zu Dresden vertrieben wurde, findet sich eine solche Klausel nicht. Hier scheint also die Entrüstung der Presse u. s. w. gewirkt zu haben. Es wäre auch für andere Städte zu wünschen. Im Mustervertrage des Elberfelder Verbandstages heißt es: „Herr . . . vermietet an Herrn . . . und dessen Gattin unter deren samtverbindlicher Haftung" u. s. w.

Digitized by Google

Dauer an ihn gebunden sein. Sonst gilt aber die Bestimmung, daß, wenn der Mieter stirbt, sowohl der Erbe als der Vermieter berechtigt ist, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen. Die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.

Man darf gewiß nicht übersehen, daß eine solche Mithaftung der Ehefrau, besonders wenn die materielle Lage des Ehemannes zweifelhaft ist, gerechtfertigt sein kann. Allein das kann und darf doch gegenüber der Vorschrift des Gesetzes nur Ausnahme sein. Nun bringt es die Vertragsfreiheit mit sich, daß solche Bestimmungen gültig sind. Eine Zwangsvorschrift in das Gesetz einzufügen, wonach solche Mithaftung der Ehefrau nur im Falle der Gütergemeinschaft Gültigkeit haben solle, ist ganz unmöglich. Denn einmal sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über eheliche Gütergemeinschaft überhaupt nur dispositive und können jederzeit durch Vertrag abgeändert werden; würde man jene Zwangsvorschrift aufnehmen, so könnte ein Erfolg sehr leicht dadurch vereitelt werden, daß die mietenden Eheleute (vielleicht durch den Vermieter hierzu gedrängt) ihr eheliches Güterrecht ändern, indem sie zur Vertragsgütergemeinschaft greifen. In diesem Falle wäre dann die Mithaftung der Ehefrau, ohne Unterschrift im Mietvertrage, erreicht. Aber auch sonst ist eine solche Zwangsvorschrift undenkbar. Denn es giebt ja unzählige Fälle, in denen in Wahrheit und gerade mit Rücksicht darauf, daß beide Ehegatten erwerbsthätig sind, der Abschluß eines Mietvertrages durch beide erfolgt, weil sie auch deren Kosten gemeinschaftlich tragen wollen. Natürlich kommen solche freiwillig gemeinsamen Kontrakte sozialpolitisch nicht in Frage. Da man aber im Einzelfalle diese von solchen, die infolge Zwangs durch den Vermieter abgeschlossen werden, schwer wird auseinanderhalten können, ist eine Remedur bloß in der Wachsamkeit der Mieter, Ablehnung der Mitverpflichtung der Ehefrau und in der Schärfung des sozialen Gewissens der Vermieter zu finden.

3. Dagegen empfiehlt sich eine neue gesetzliche Bestimmung für einen anderen Fall. In den Mietverträgen findet sich oft die Formel, es werden die Räume vermietet „zum Zwecke der Benutzung als..“ Es soll hier in den freigelassenen Raum geschrieben werden „als Wohnung“, „als Geschäftslokal“. Man hat nun vielfach gefunden, daß Vermieter wegen nichtvertragsmäßigen Gebrauches Räumung verlangen oder sonstige Ansprüche stellen, wenn der im Kontrakte angegebene Zweck nicht verfolgt wird, sondern dafür ein anderer. Der Räumungs- oder sonstige Anspruch kann gewiß in vielen Fällen gerechtfertigt sein. Es beleuchtet dies ein Fall, den ich aus meiner Gerichtspraxis kenne. Es vermietete

Digitized by Google

ein Hauseigentümer einen Kellerraum für Instandsetzung und Probebenutzung eines Geräusch verursachenden elektrischen Motors. Wenn an dessen Stelle nun der Mieter ein Weinlager einrichtet, wird man ihm das nicht verwehren können, weil die Benutzung eine weniger erhebliche und jedenfalls die Ruhe des Hauses weniger störende ist, als zuvor. Dagegen wird Räumung im umgekehrten Falle verlangt werden können, wenn in einem als Weinkeller gemieteten Raume der bezeichnete Motor in Thätigkeit gesetzt wird. Anders liegen aber die Fälle, in denen eine erheblichere Benutzungsart, als im Vertrage vorhergesehen, erfolgt, und es dennoch grausam wäre, den Mieter auf die Straße zu setzen. Der Adressenschreiber X. erkrankt in der von ihm gemieteten Wohnung und ist unfähig, etwas zu verdienen. Seine erwachsene Tochter mietet sich eine Nähmaschine, deren Lärm nicht immer angenehm ist. Der vertragsmäßige Gebrauch würde im stillen Wohnen und geräuschloser Schreibarbeit bestehen. Ich zweifle sehr, ob man hier auskommen kann mit der gedachten Bestimmung, daß Verträge nach Treu und Glauben, mit Rücksicht auf die Verkehrssitte, ausgelegt werden müssen, und mit der andern, daß jeder Schuldner seine Verpflichtungen — hier der Vermieter die Gewährung der Wohnung — so zu erfüllen hat, wie Treu und Glauben es erfordern. Es handelt sich hier doch weniger um Verletzung dieser Vorschriften; die Verkehrssitte kann immerhin in unserem Falle eine strenge sein, die die Exmission des Mieters zuläßt. Vielmehr handelt es sich um die Verwirklichung humaner und sozialer Anforderungen. Nur gilt es hier, nach dem Einzelfalle abzuwägen; denn ich zeigte doch, daß der Vermieter sehr wohl berechtigt sein kann, wegen veränderter Benutzung Räumung zu verlangen. Alles ist hier Thatfrage. Aber gerade deshalb muß jeder Einzelfall genau geprüft werden, und es muß dem Richter das Recht zugebilligt werden, nach Lage der Sache zu entscheiden, nicht nur ob eine nichtvertragsmäßige Benutzung vorliegt, sondern ob diese unter gerechter Berücksichtigung der Umstände des Vermieters wie des Mieters erheblich genug ist, um das Recht der Räumung, oder einen anderen gesetzlichen Nachteil, wie Klage des Vermieters auf Unterlassung (§ 550), Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist [1]), oder eine Ersatzforderung nach sich zu ziehen. Es empfiehlt sich hiernach ein Zusatz zu § 556 B. G.-B.:

---

[1]) Diese tritt ein im Fall des § 553. Danach kann der Vermieter ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist das Mietverhältnis kündigen, wenn der Mieter oder derjenige, welchem der Mieter den Gebrauch der gemieteten Sache überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters den vertragswidrigen Gebrauch der Sache fortsetzt, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße

Digitized by Google

Der Richter hat darüber zu entscheiden, ob, ungeachtet der vertragsmäßigen Abrede hinsichtlich der Benutzung der gemieteten Sache in einer bestimmten Art, ein Recht des Vermieters auf Kündigung oder Schadenersatz besteht, wenn der nicht vertragsmäßige Gebrauch keine erhebliche Abweichung von dem im Vertrage bestimmten darstellt, auch die persönlichen und unverschuldeten Verhältnisse des Mieters eine von der Parteiabrede verschiedene Gebrauchsart gerechtfertigt erscheinen lassen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Vermieters darf jedoch nicht stattfinden.

Diese Bestimmung gilt jedoch nur bis zum ersten zulässigen Kündigungstermine.

Mein Vorschlag kann schon deshalb für den Vermieter nicht von großer Bedeutung sein, weil es sich meist um Angehörige der ärmeren Volksschichten als Mieter handeln wird, für die kurze Kündigungstermine herkömmlich sind.

4. Einer der wichtigsten Punkte besteht in der Beseitigung des gesetzlichen Aufrechnungsrechts des Mieters, wie dies vielfach von den Vermietern versucht wird. Der § 387 B. G.-B. bestimmt, daß, wenn zwei Personen einander Leistungen schulden, die ihrem Gegenstande nach gleichartig sind, jeder Teil diese Forderung gegen die Forderung des anderen Teils aufrechnen kann, sobald er die ihm gebührende Leistung fordern und die ihm obliegende Leistung bewirken kann. Wenn hiernach ein Rechtsanwalt als Mieter gegen seinen Hauswirt einen Gebührenanspruch in Höhe von 1600 Mark hat, die vollständige Miete aber nur 1500 Mark beträgt, so kann er ausdrücklich erklären: er rechne diese Miete mit den 1600 Mark auf und beanspruche noch ferner die Zahlung von 100 Mark. Der Hauswirt muß sich eine solche Aufrechnung gefallen lassen. Aus diesem Grunde hatten die Hausbesitzervereine beschlossen[1]), in jeden Mietvertrag folgende Stelle aufzunehmen: „Der Mieter verzichtet auf das Recht der Aufrechnung der ihm gegen den Vermieter erwachsenden For-

verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch beläßt oder die Sache durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet.

[1]) Im Mustervertrage von 1899 heißt es § 6: „Mieter verzichtet auf Aufrechnung von Gegenforderungen auf den fälligen Mietzins."

Digitized by Google

derungen mit Mietzinsforderungen des Vermieters". Es ist zu Unrecht behauptet worden, daß das Gesetz solchen Vertragsbestimmungen einen Riegel nicht vorschieben kann. Dies ist sehr wohl möglich. Man kann folgende Vorschrift als Ergänzung des § 387 B. G.-B. vorschlagen:

> Ein Verzicht des Mieters auf das ihm gemäß § 387 zustehende Recht der Aufrechnung der ihm gegen den Vermieter erwachsenen Forderungen mit Mietzinsforderungen des Vermieters ist unwirksam, es sei denn, daß der jährliche Mietzins die Höhe von 2000 Mark übersteigt.

Der letzte Zusatz läßt erkennen, daß es mir lediglich darum zu thun ist, die weniger begüterte Bevölkerung zu schützen. Diejenigen Personen, welche jährlich einen Mietbetrag von über 2000 Mark bezahlen, sind im Durchschnitt dem Hausbesitzertum an Intelligenz und Kenntnis des Wirtschaftslebens ebenbürtig, sodaß eine besondere Fürsorge nicht notwendig erscheint.

5. Mit der hier streitigen Frage hängt eine weitere zusammen. Nach § 554 B. G.-B. kann der Vermieter ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist das Mietverhältnis kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines Teils des Mietzinses im Verzug ist. Die Kündigung ist unwirksam, wenn der Mieter unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt. Würde nun ein im Sinne des Vermieters günstiger Verzicht auf die Aufrechnung vorliegen, und wäre ein solcher schlechthin statthaft, so würde die ganze Bedeutung dieser ebengedachten Gesetzesvorschriften illusorisch sein. Ebenso würde auch ein Anspruch auf Räumung bestehen, trotzdem der Mieter unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt; denn auf eine solche Aufrechnung soll ja der Mieter verzichten. Auch hier schlagen wir eine Gesetzesbestimmung vor:

> Ein Verzicht auf die Aufrechnung gemäß § 554 Absatz 2 B. G.-B. ist unwirksam.
>
> Ein Anspruch auf Räumung besteht im Falle des Vorhandenseins einer Gegenforderung des Mieters und bei Geltendmachung derselben in Höhe der Mietzinsforderung des Vermieters auch dann nicht, wenn der Mieter auf das Recht der Aufrechnung verzichtet hat,

Digitized by Google

und selbst wenn der jährliche Mietzins die Höhe von 2000 Mark übersteigt.

Der letztere Satz hebt den Unterschied dieses Gesetzesvorschlages von dem früher gemachten besonders hervor.

6. Einer besonderen Beachtung bedarf das sog. Räumungsrecht. Es ist wichtig nach zwei Richtungen. Was die Voraussetzungen desselben angeht, so ist von sozialpolitischer Bedeutung nur die, welche auf die Nichteinhaltung einer bestimmten Zahlungsfrist oder eines bestimmten Zahlungstages gegründet ist. Es hat sich im Laufe der Zeit, besonders in größeren Städten, eingebürgert, in den Vertrag folgende Bestimmung aufzunehmen: Bei Nichtzahlung des Mietzinses (fällig an jedem Ersten des Vierteljahrs oder Monats) binnen bestimmter Tage nach Fälligkeit (gewöhnlich vom 1.—5., oft auch bis zum 10.) ist der Mieter auf Verlangen des Vermieters zur sofortigen Räumung (der näher angegebenen Lokalitäten) verpflichtet.

Das B. G.-B. setzt zwar Zahlung der Miete nach erfolgter Frist (postnumerando) voraus und bestimmt auch, daß die Exmission erst beim Rückstande zweier Mietsraten zulässig ist. Allein man kann eine Verabredung, wie ich sie soeben erwähnt habe, nicht unter allen Umständen verurteilen. Die Vorauszahlung des Mietzinses erweist sich als notwendig infolge der Lage des Geld- und Hypothekenmarktes. Die hier eingeführte Gewohnheit der Vorausbezahlung insbesondere der Zinsen ist kaum rückgängig zu machen. Muß aber der — meist mit Hypothekengläubigern gesegnete — Hausbesitzer seine Schuld- und Zinsrate im Voraus zahlen, so ist es billig, daß auch der Mieter solchem Wirtschafts- und Verkehrsgesetze gehorche. Auch Steuern und öffentliche Abgaben werden pränumerando entrichtet. Dazu kommt noch, daß in Mietskasernen eine stets fluktuierende Bevölkerung lebt, der gegenüber Vorsicht am Platze und Sicherung des Mietzinses gerechtfertigt ist.

Nach der anderen Richtung ist aber weder der mit dem Räumungsrecht getriebene Mißbrauch, noch dessen juristische Behandlung zu billigen. Was zunächst jenen angeht, so ist die vertragliche Abmachung sehr häufig zu finden, wonach der Mieter im Falle der Räumungspflicht auch gehalten ist, dem Vermieter den Mietzins auf das laufende Vierteljahr und das folgende Jahr (oder Vierteljahr) als Vertragsstrafe zu zahlen, vorbehaltlich des Zurückforderungsrechts, wenn der Vermieter die Mieträume anderweit vermietet.[1]) Das ist eine Kon-

[1]) Der jetzt vom Allg. Hausbesitzerverein zu Dresden vertriebene Vertrag besagt im § 2: Für den Fall, daß Abmieter mit einer der vorstehenden Miet-

Digitized by Google

ventionalstrafe — Vertragsstrafe —, die zwar ermäßigt werden kann, wenn sie unverhältnismäßig hoch ist (§ 343), doch kann dies nur durch Urteil geschehen, setzt also ein förmliches Prozeßverfahren voraus, das für den hier meist in Betracht kommenden „kleinen Mann" riskant genug ist. Denn das richterliche Ermessen entscheidet über die Herabsetzung des Betrages, nicht das positiv unabänderliche Recht. Man kann in diesem Betracht seine Hoffnung nur auf den sozial-ethisch gesinnten deutschen Richter der Zukunft setzen. Der Vorbehalt des Zurückforderungsrechts ist geeignet, von dem Kern der Sache abzulenken. Es wird zwar nicht unmöglich, aber im einzelnen Falle doch außerordentlich schwer und mit Weiterungen verknüpft sein, festzustellen, ob durch anderweite Vermietung der Wohnung eine Bereicherung des Hauseigentümers eingetreten ist. Für große Städte ist die Feststellung insbesondere des letzten Moments mit Zeitversäumnissen, Verhetzung der Parteien und mit einem unwürdigen Späherdienst verbunden. Es kommt selten vor, daß der die Konventionalstrafe Zahlende eine Rückforderung geltend macht.

Noch bedenklicher ist die rechtliche Behandlung des Räumungsrechts. Eine Wohnung ist gemietet vom 1. Januar 1900 bis ebendahin 1902. Die Miete ist in vierteljährlichen Raten von je 500 Mark bis zum 4. eines jeden Quartals bei Vermeidung sofortiger Exmission zu zahlen. Am 4. Januar 1901 hat nun der Mieter seinen Zins noch nicht bezahlt. Der mißgünstige Vermieter macht von seinem „Recht" Gebrauch und klagt auf sofortige Räumung und Zahlung der fälligen 500 Mark. Am 12. Januar steht Termin an. Bis zum 11. d. M. sind diese 500 Mark gezahlt. Der Vermieter erkennt dies an. Trotzdem verlangt er Räumung. Der Richter steht in der Regel nicht an, sie zu bewilligen. Das ist ein juristischer Formalismus, wie er nicht schlimmer sein kann. Der für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März entsprechende Mietzins ist bezahlt, wenn auch einige Zeit später, als der Vertrag bestimmt. Die Mietpartei muß das Feld räumen und den Zins zahlen, der doch das Entgelt für die Wohnung sein soll. Aber so will es die formale Logik. Sie argu-

---

zins- und Beitragsraten länger als ..... Tage ganz oder teilweise in Rückstand kommt, soll Vermieter oder dessen Rechtsnachfolger berechtigt sein, sofortige Räumung der Mieträume zu verlangen. Mieter verzichtet ausdrücklich auf die Einrede, daß die Annahme oder Gestundung des Mietzinses oder eines Teiles desselben, auch wenn die Miete im voraus zahlbar ist, das Recht ausschließt, die Räumung der Mieträume zu verlangen; vielmehr soll Vertragslösung von seiten des Vermieters so lange gefordert werden können, als fällige Miete oder eine Beitragsrate ganz oder teilweise unbezahlt ist.

Digitized by Google

mentiert: Weil bei der Nichtzahlung bis zum 4. Januar dem Vermieter das „Räumungsrecht" erwachsen ist, kann er es ausüben. Der Mieter muß die Wohnung verlassen. Daß er aber außerdem zahlt, ist nur recht und billig. Der Vermieter hat doch vorläufig keinen anderen Mieter für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März und folglich auch keinen Mietzins. Ja, sein Schaden kann noch wachsen, wenn er auch in der Zeit vom 1. April 1901 bis 1. Januar 1902 eine leerstehende Wohnung hat. Bekommt er jedoch wieder Mieter und Mietzins, so mag der Exmittierte die Klage auf Zurückgabe der Bereicherung anstrengen.

Das ist alles sehr logisch und beherrscht alle praktisch-juristischen Köpfe und dennoch irrig. Auf den Wert der letztgedachten Klage habe ich schon hingedeutet. Hiervon abgesehen liegt aber die Sache so, daß rechtlich der Mietzins nur gefordert werden kann, wenn die gemietete Sache gewährt wird, und daß es ein innerer Widerspruch ist, gleichzeitig das für das Wohnen geleistete Geld in Empfang zu nehmen und den wohnen Wollenden „von Rechts wegen" vor die Thür zu setzen. Zur Zeit des, Exmission und Zahlung aussprechenden Urteils ist höchstens — die Räumungsstreitsachen werden beschleunigt — zu ersehen, ob der Vermieter für den laufenden Monat schon einen Mieter hat oder nicht. Für die überwiegende Zahl aller Fälle steht ein Schaden des Vermieters *positiv* noch nicht fest. Es ist deshalb durch nichts gerechtfertigt, den *Mietzins* seiner rechtlichen Eigenschaft zu entkleiden — denn in Ermangelung einer Wohnung braucht auch kein Mietzins gezahlt zu werden —, und aus ihm einen *Schadenersatzbetrag* zu machen, hinsichtlich dessen nicht feststeht, *ob*, wann und in welcher Höhe er berechtigt ist.

Einem möglichen Einwande möchte ich gleich begegnen. Man könnte in unserem obigen Falle sagen: Der Vermieter, der seinerseits bis zum 4. Januar Zahlungen zu leisten hatte und vom Mieter erst am 11. Januar Geld empfängt, kann großen Schaden leiden, der, durch die Leistung des Mietzinses *trotz und neben der Räumung*, einigermaßen ausgeglichen wird. Hierauf ist folgendes zu entgegnen. Bei jedem Schadenersatze bedarf es des Nachweises, daß ein Kausalzusammenhang vorliegt zwischen dem Schaden und einer bewußten Handlung des in Anspruch Genommenen. Es müßte daher in unserem Falle geprüft werden, ob der Vermieter sich auf gerade diese Mietzahlung allein verlassen konnte und nicht vielmehr den doch nicht so seltenen Fall einer Verzögerung der Mietzinsentrichtung hätte ins Auge fassen und sich für den Notfall sichern müssen; ob der Vermieter nicht anderweitige Einkünfte besessen, ob er sich nicht sonst Hilfe hätte verschaffen können;

Digitized by Google

ob wirklich der Schaden unmittelbar durch den Mieter veranlaßt ist, oder ob noch eine ganze Anzahl anderer Umstände dazu beigetragen haben und wieweit eigenes Verschulden des Vermieters vorliegt. Aber selbst wenn eine Schadensforderung begründet sein würde — sie wird kurze Zeit nach der Mietzinsverzögerung kaum zu begründen sein — so müßte sie als solche auftreten, sowohl hinsichtlich des Grundes als auch insbesondere der Höhe nach sich als Schadenersatzforderung präsentieren. Wenn man nämlich selbst eine solche richterlicherseits zuließe, so liegt kein vernünftiger Grund vor, die Höhe des Schadens nach dem Mietzins zu berechnen. Sie kann größer, aber auch vor allem geringer sein als der Mietzins (z. B. für ein Quartal, ein Jahr). Gegen diese Willkürlichkeit richtet sich mein besonderer Angriff. Ich weiß natürlich, daß der Vermieter berechtigt ist, auch nach Empfang des Mietzinses Schadenersatz zu verlangen, wenn dieser jenen übersteigt. Aber der Mietzins wird doch ganz willkürlich, ohne daß die Voraussetzungen des Schadenersatzanspruchs geprüft werden, in einen Schadenersatz umgewandelt und dem Vermieter zugesprochen. Wenn also der Schaden thatsächlich vielleicht den Mietzins + 100 Mark beträgt, so wird dem Vermieter auf Grund seiner Klage auf Exmission und Zahlung zunächst der Mietzins ohne Begründung der Schadensforderung zugesprochen, nur unter Präsumption eines Schadens; dagegen der Schaden in Höhe der 100 Mark muß als Schadenforderung begründet werden. Wie der Mieter jenen im Handumdrehen zur Schadenersatzforderung gemachten Mietzins wieder zurückbekommt, wenn kein Verlust des Vermieters vorliegt, mag er sehen. Thatsächlich ist er zur Zahlung des Mietzinses verurteilt worden infolge der Entstehung des Räumungsanspruches; dieser ist mit der nicht pünktlichen Mietzahlung gegeben. Nun hat er weder Wohnung noch Geld. Dieses letztere muß aber nun rechtlich als Schadenersatz dienen, denn Mietzins — ohne Mietgegenstand! — kann es doch nicht sein. Wie soll juristisch der Mieter die Zurückforderung begründen? Etwa damit, ein Schaden liege nicht vor? Der Vermieter wird ihm entgegnen: Was willst du denn? Ich habe ja gar keinen Schaden verlangt gehabt, sondern nur auf Grund des Räumungsanspruchs Räumung; daß du die fällige Miete — wenn auch verspätet — entrichtet hast, ist doch gewiß nur in Ordnung. Als Schadenforderung hatte ich den Mietzins weder beansprucht noch begründet. Daß er die Funktion hat, für etwaigen Schaden zu haften, ist eine andere Sache. Es wird Viele geben, die dem beistimmen. Wenn man aber mit dem Mieter doch den Miet-

Digitized by Google

zins — ohne den Mietgegenstand zu benutzen — als Schadenforderung kennzeichnet, so sieht man den Widersinn, daß bei der Klage „auf Räumung und Zahlung" ein Schaden ersetzt werden soll, von dem man noch nicht weiß, ob er und in welcher Höhe er entsteht.

Ich komme deshalb zu einem Vorschlage, der Wandlung schaffen soll. Vorher muß ich jedoch einiger Punkte noch gedenken. Ich setze (im Gegensatz zu oben) den Fall, der Mietzins ist größer, als der später sich herausstellende Schaden des Vermieters. Kann der Mieter jenen Überschuß zurückfordern? Thatsächlich fast niemals. Denn wie soll er — ohne leichtsinnig einen Prozeß zu wagen — wissen, ob für den Vermieter ein Schaden, der ja so viele in Personen und in der Sache liegende Quellen haben kann, entstanden ist und welche Höhe er erreicht? Rechtlich kommt es, wie oben, darauf an, ob der ohne Begründung als Schaden zugesprochene Mietzins als solcher Schaden zu qualifizieren ist. Im bejahenden Falle bleibt auch hier das Willkürliche übrig, für eine nur präsumtive Vermögensbeschädigung des Vermieters eine Sicherheit geschaffen zu haben, für die es an jedem vernünftigen Grunde — wenn man die Bevorzugung des Vermieters nicht dafür hält — mangelt. Um jedem Mißverständnisse vorzubeugen, wiederhole ich, daß ich keineswegs die Möglichkeit einer Berechtigung des Vermieters verkenne, einen Schadenersatzanspruch gegen den Mieter wegen unpünktlicher Mietzahlung geltend zu machen. Dieser Anspruch kann begründet sein, weil hierdurch der Vermieter in Zahlungsschwierigkeiten geraten ist, oder weil die Wohnung leer steht oder aus sonstigen Gründen. Was ich aber betone, ist dies: Wenn der Mieter — wenn auch verspätet — zahlt, muß er in der Wohnung bleiben dürfen, wenn das Gezahlte als Mietzins gilt. Gilt es dagegen — logischerweise — als Schadenersatz, so darf der Richter nicht auf Räumung und Zahlung der fälligen Miete verurteilen, mit der Begründung: 1. der Räumungsanspruch sei durch verspätete Zahlung begründet, 2. die Mietzahlung ist fällig. Es muß, wie ich meine, der Mietzins als Schadenersatz behandelt, die darauf bezügliche Forderung vom Vermieter begründet werden, so daß Grund und Höhe sich nach dem wirklichen Schaden, nicht nach dem zufälligen Betrage des fälligen Mietzinses richten.

Damit ist die Stellung des Mieters wesentlich verbessert, da der Vermieter jetzt den Schaden beweisen muß und er nicht einfach auf die Begründetheit des Räumungsanspruchs und die Fälligkeit des Zinses hinweisen kann. Andererseits kann hierbei möglicherweise sich ein höherer Schaden herausstellen, der den Mietzins übersteigt.

Digitized by Google

Dadurch ist der Vermieter in einer besseren Lage. Es würde also beiderseits soziale Gerechtigkeit herrschen.

Damit habe ich die Waffen derer abgestumpft, die auf die Unsicherheit des Vermieters, besonders in Mietskasernen und bei kleinen Leuten, hinweisen. Man hört oft, der Vermieter habe, wenn der säumige Zahler für das Quartal oder den Monat schließlich den Zins entrichtet und geräumt hat, wenigstens etwas in der Hand; ein wahrscheinlicher Ausfall am Einkommen sei gedeckt. Man wisse nicht, ob der Vermieter für das bezahlte Quartal (oder den Monat) einen neuen zahlenden Mieter bekommt u. s. w. Das beweist jedoch nur, daß es Fälle geben mag, die zu einem Schadenersatz berechtigen, was ich ja nicht bestreite. Bei anderen Fällen liegt die Sache krasser. Man denke an ein Berliner Cigarrengeschäft, das vierteljährlich 6000 Mark Miete bezahlt — übrigens gar keine Seltenheit. Dieser Zins geht nicht, wie vertragsmäßig bestimmt, bis zum 10. Januar, sondern erst am 15. ein, während der chikanöse Vermieter am 11. geklagt hat und am 16. Termin zur mündlichen Verhandlung vor Gericht ansteht. Der Richter verurteilt wegen nicht pünktlicher Zahlung zur Räumung. Nach meiner Ansicht müßte der Richter sagen: Der Anspruch auf Räumung ist begründet, aber den Mietzins muß der Vermieter zurückgeben, weil Mietzins ohne Mietsache ein Widersinn ist. Hat aber der Vermieter Schaden gehabt, so soll er ihn *nachweisen*. Wird er ihn *voraussichtlich* haben, so mag er Sicherheitsmaßregeln beantragen.

Hiernach wäre etwa folgende gesetzliche Vorschrift zu empfehlen:

> *Im Falle des wegen nicht pünktlicher Mietzahlung geltend gemachten Räumungsanspruchs ist auf Zahlung der fälligen Mietrate nur zu verurteilen, wenn der Vermieter einen Schadenersatzanspruch als vorliegend darthut. Ist die Mietrate zwar verspätet, aber noch innerhalb der betreffenden Mietefrist, für die sie fällig war, bezahlt, so ist die Räumungspflicht nur gegen Zurückgabe des nicht verwohnten Mietzinses auszusprechen, es sei denn, daß die Voraussetzungen des Entschädigungsanspruches durch den Vermieter nachgewiesen werden.* —

Auf einen weiteren Ausbau dieser Neuerung kann ich hier nicht eingehen. Zu erwägen wäre auch diese Fassung:

Digitized by Google

Richtig ist eine Vertragsabrede, durch die der Mieter verpflichtet ist, im Falle seiner Exmission über den Tag der Räumung hinaus Mietzins zu zahlen, sei es auch in Form des Schadenersatzes oder der Vertragsstrafe. —

7. Ein starker Interessengegensatz tritt hervor zwischen Mieter und Vermieter bei baulichen Veränderungen und Verbesserungen. Nach dem Gesetz (§§ 536 ff. B. G.-B.) hat der Vermieter die Pflicht, die vermietete Sache während der Mietzeit in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauche geeigneten Zustande zu erhalten. Geschieht dies nicht, so wird der Mieter von der Zahlung des Mietzinses ganz oder teilweise befreit, ja er hat einen Schadenersatzanspruch, wenn ein Mangel der Mietsache später infolge eines Umstandes, den der Vermieter zu vertreten hat, entsteht, oder der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug kommt. Dieser klaren Rechtslage gegenüber versuchen die Hausbesitzervereine, einer das Gesetz ausschließenden Bestimmung Geltung zu verschaffen. Nach dieser soll der Mieter verpflichtet werden, dem Vermieter die Vornahme aller baulichen Änderungen und Verbesserungen zu gestatten, wenn dieselben behördlich angeordnet werden oder wenn durch Unterlassung derselben ein Nachteil für das Grundstück oder die vermieteten Räume entstehen sollte. Ein Anspruch auf Schadenersatz steht dem Mieter nicht zu. An anderen Orten, — z. B. in Dresden — wird der Ausschluß der Schadenersatzpflicht des Vermieters wenigstens zeitlich begrenzt. Danach soll der Mieter die Vornahme der Erneuerungsarbeiten und Baulichkeiten zu gestatten haben, und auf alle Entschädigungen wegen Behinderung in der Benutzung der Mieträume verzichten, wenn die Arbeiten nicht länger als 30 Tage in Anspruch nehmen.[1])

Demgegenüber ist zunächst auf die erwähnte Vorschrift des Gesetzes zu verweisen. Gewiß ist eine ihr widersprechende Abmachung rechtlich zulässig. Es ist deshalb hier, wie auch in anderen einschlägigen Fragen, keine Rechtsverletzung als vorliegend zu erachten, wenn die Vermieter ihre Absichten durchsetzen. Wohl aber liegt eine unsoziale Handlung, ein Mißbrauch der den Vermietern infolge der wirtschaft-

[1]) § 6 Satz 2 des Vertrages, jetzt vertrieben vom Allg. Hausbesitzerverein zu Dresden lautet: „Mieter hat die Vornahme von Erneuerungsarbeiten und Baulichkeiten im oder am Grundstücke zu gestatten, verzichtet auf alle Entschädigungen und kürzeren Kündigungsfristen wegen Behinderung in der Benutzung der Mieträume, wenn die Arbeiten nicht länger als 30 Tage in Anspruch nehmen".

Digitized by Google

lichen Verhältnisse gegebenen Übermacht vor. Der hier notwendige Gesichtspunkt ist daher nicht ein juristischer, sondern ein politischer, genauer sozialpolitischer. Um diesen zu fixieren muß man davon ausgehen, daß eine gewisse Rücksichtnahme des Mieters auf den Hauseigentümer bei notwendigen Reparaturen erforderlich ist. Wenn ein Kachelofen oder eine Tapete platzt, wenn ein Fenster zertrümmert wird, wenn das Dach infolge eines Windstoßes leidet und all diese ausgebessert werden müssen, so kann der Mieter hiergegen nichts einwenden, wenn es in angemessener Weise, ohne unnötige Verzögerung und ohne Chikane geschieht. Anders aber liegt der Fall, wenn ihm die Mietsache entzogen wird, wenn es z. B. dem Vermieter gefällt, die Decke eines Zimmers abzureißen, um sie gegen Einflüsse, die von dem Boden aus eindringen können oder pflegen, zu sichern, oder gar um ein neues Stockwerk über die ganze vermietete Wohnung oder einen Teil derselben aufzusetzen. Selbst wenn eine dringende Veranlassung vorliegt, kann dem Mieter nicht zugemutet werden, sich dies gefallen zu lassen. Auch nur 30 Tage in einem solchen, vielleicht Leben und Gesundheit, jedenfalls aber den vertragsmäßigen Gebrauch der Sache gefährdenden Zustande zu verbleiben, ohne von den Rechten der §§ 537 ff. B. G.-B. Gebrauch zu machen, kann man dem Mieter nicht zumuten. Ist dieser in einer nur halbwegs günstigen Lage, so wird er sich wenigstens vorübergehend ein anderes Unterkommen suchen, und es ist nur billig, wenn der Vermieter für die Kosten desselben aufkommt. Da der vertragsmäßige Gebrauch der Sache unter allen Umständen gewährt werden muß, so ist es auch gleichgültig, ob die Reparatur eine freiwillige des Vermieters ist, oder ob er hierzu von Seiten der Obrigkeit aus gesundheits-, feuer- oder sicherheitspolizeilichen Gründen angehalten worden ist. Deshalb ist hier auch der Wunsch berechtigt, es möge die Vertragsfreiheit im Interesse des wirtschaftlich schwächeren Mieters wenigstens teilweise beschränkt werden. Es macht natürlich einen Unterschied aus, ob in einem Vertrage der Ausschluß des Schadenersatzanspruches wegen eines Mangels der Sache (hier Reparatur- und Erneuerungsarbeiten) von vornherein ausgesprochen wird, oder ob bei einer konkreten baulichen Veränderung die Zustimmung des Mieters erst später eingeholt wird. Es würde sich meines Ermessens folgende Bestimmung empfehlen:

> Bei einer im Interesse einer Baulichkeit, welche vermietet ist, dringend notwendigen Änderung oder Verbesserung können die Ansprüche des Mieters aus den §§ 537 ff. B. G.-B. nur für den Fall vertragsmäßig ausgeschlos-

Digitized by Google

sen werden, daß die Änderungen und Verbesserungen durch schuldhaftes Benehmen des Mieters selbst entstanden sind. Wenn der Mieter vor Inangriffnahme der Änderungen und Verbesserungen solchen ausdrücklich zugestimmt hat, verliert er die aus den §§ 537 ff. B. G.-B. sich ergebenden Rechte auch dann, wenn er über die Tragweite derselben und hinsichtlich der Zeit, welche sie in Anspruch nehmen, sowie hinsichtlich der Störung, welche sie im Gebrauch der Sache verursachen, in einem Irrtum sich befunden hat. Ebenso fallen die Rechte des Mieters fort, wenn Handlungen vorgenommen werden, welche den Gebrauch der vermieteten Sache nur in unerheblichem Maße beeinträchtigen. Ob dies vorliegt, entscheidet das richterliche Ermessen.

8. Im Zusammenhange hiermit steht die von Organen der deutschen Hausbesitzervereine vorgeschlagene Vertragsbestimmung, daß der Vermieter oder dessen Beauftragter berechtigt sein solle, die Mieträume auch in Begleitung von Zeugen und Sachverständigen, sowie durch seine Angehörigen zum Zweck der Prüfung, ob bauliche Änderungen oder Besserungen in oder an dem Grundstücke erforderlich sind, zu betreten. Es liegt hier eine Tendenz vor, die unter gewissen Umständen bei ganz kleinen Leuten und bei liederlichen Mietern nur am Platze ist, die aber hinsichtlich der überwiegenden Zahl aller Mietverhältnisse nur durch Verletzung des Sicherheitsgefühls, das der Mieter in seinen eigenen Räumen haben muß, verwirklicht werden kann. Das Wohnhaus würde für den Einzelnen nicht mehr seine Zufluchtsstätte, seine sichere, feste Burg sein, wenn eine solche Bestimmung durchdringen könnte. Etwas anderes ist es, für die Fälle, in denen eine solche Vorsichtsmaßregel des Vermieters angebracht erscheint, eine Visitation von Vierteljahr zu Vierteljahr an bestimmten, im voraus vertragsmäßig festzustellenden Stunden vorzunehmen.

9. Eine besonders rücksichtslose Bestimmung der meisten Mietsformulare ist es, daß ein Verzicht auf das Kündigungsrecht des Mieters bei Nichtgenehmigung der Aftermiete verlangt wird. Nach dem Gesetze ist der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der vermieteten Sache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Sache weiter zu vermieten. (§ 549.) Es kann aber der Vermieter die Erlaubnis nur verweigern, wenn in der Person des

Digitized by Google

Dritten ein wichtiger Grund vorliegt. Verweigert er sie ohne solchen Grund, so kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen. Auf dieses Recht soll nun der Mieter nach der Absicht der Hausbesitzer verzichten.[1]) Die Konsequenzen dieser Vorschrift sind außerordentlich große. Es kann hiernach von der Freundlichkeit des Vermieters abhängen, wie lange ich einen Logierbesuch bei mir behalte, und er kann mir einen Prozeß anhängen, in welchem ich erst festzustellen und zu beweisen haben werde, daß es sich in der That nicht um ein Mietverhältnis, sondern um einen freiwilligen und vorübergehenden Aufenthalt eines Verwandten handelt. Jedenfalls aber ist soviel klar, daß hier wiederum einmal die Wohlthat des Gesetzes in das Gegenteil verkehrt werden soll, und daß nicht bloß liederliche oder Ärgernis erregende Personen von der Untermiete ausgeschlossen werden sollen — dies ist selbstverständlich, denn in solchen Fällen wird der Vermieter mit gutem Grunde die Untermiete verhindern und versagen — sondern auch sonstige Personen, hinsichtlich deren ein Ausschließungsgrund nicht vorliegt. Wünschenswert wäre eine Vorschrift des Gesetzes, wonach dem Hausbesitzer das Recht zustände, bei einer Untermiete an zweifelhafte Personen sofort den Mietvertrag zu kündigen, im übrigen aber den Ausschluß des Kündigungsrechtes des Mieters nicht zuzulassen, wenn ein Grund zur Versagung der Untermiete nicht vorliegt.

10. Ein recht bezeichnendes Bestreben auf Machterweiterung zeigt dann die Einbeziehung der Hausordnung in den Mietvertrag. Bei Nichtbefolgung der zum wesentlichen Bestandteil des Vertrages zu erklärenden, und von beiden Seiten zu unterzeichnenden Hausordnung soll der Vermieter berechtigt sein, das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen, jedoch erst dann, wenn der Mieter nach Verwarnung von neuem gegen die betreffende Bestimmung der Hausordnung verstoßen hat. Das Willkürliche und Anmaßende liegt darin, daß eine Hausordnung zum Bestandteile eines Vertrages gemacht werden soll, von der der Mieter vor seinem Einzuge gar nicht beurteilen kann, wie weit sie den Bedürfnissen der Mitbewohner des Hauses und seinen eigenen entspricht; wieweit sie geeignet ist, Kollisionen zwischen den einzelnen Mietern herbeizuführen oder umgekehrt auszugleichen; wie weit sie — meistens doch von dem Vermieter selbst verfaßt — juristisch klar und im Einzelfalle anwendbar ist, oder in-

[1]) Der Elberfelder Mustervertrag von 1899 besagt: „§ 8. Mieter darf in die Wohnung dauernd nur seine eigenen Familienangehörigen, Frau, Kinder und Bedienstete aufnehmen." Sapienti sat.

Digitized by Google

wieweit sie zu allerhand Zweifeln Anlaß geben kann. Dazu kommt noch, daß die Hausordnung, als eine lediglich von dem Hausbesitzer abhängige Bestimmung, auch abgeändert werden kann. Es hat sich dann in diesen Fällen der Mieter im voraus mit Haut und Haaren solchen Bestimmungen unterworfen, die er noch gar nicht kennt. Man kann nicht einwenden, daß durch die Aufnahme der Hausordnung in den Mietvertrag sie nur in der zur Zeit des Abschlusses jenes Kontraktes bestehenden Form maßgebend sein solle. Denn die Hausordnung ist ein einheitliches Ganzes, und sie beruht außerdem auf der Willkür des Hausbesitzers, dem eben, das ist der springende Punkt, freie Hand in der vermeintlichen Ordnung des Hauses gegeben werden soll.

11. Sehr lehrreich ist ferner der mehrfach unternommene Versuch der Vermieter, den Ausschluß der Verzugsfolgen vertragsmäßig zu erreichen. So ist z. B. in dem jetzt geltenden Dresdener Vertrag der dortigen Hausbesitzer folgender Paragraph eingeführt: „Sollten die Mieträume infolge verspäteter Räumung des alten Mieters erst später als an dem bestimmten Termine beziehbar werden, verzichtet der neue Mieter ausdrücklich hiermit auf jeden Schadenersatz und kürzere Kündigungsfrist, die sich aus der verspäteten Übergabe und Wiederherstellung der Mieträume ergeben sollte, gestattet auch, daß die Instandsetzung derselben erst nach dem Einzuge erfolgen kann." Der Vermieter soll also nicht mehr dafür aufkommen müssen, daß die vermietete Wohnung nicht an dem vertragsmäßigen Termine übergeben worden ist. Es ist mit Recht in der Litteratur die Frage aufgeworfen worden, ob denn in einem solchen Falle der Mieter solange auf seine Kosten in ein Hotel gehen solle, bis die Wohnung frei ist. Auch gegen eine solche Bestimmung schützt nur die Vorsicht des Mieters. Ihn hierauf aufmerksam zu machen, erscheint als eine soziale Pflicht.

12. Die Gerechtigkeit erheischt es aber, daß auch dem Mieter gewisse Pflichten auferlegt werden, die der Vermieter, soll er sich nicht unnötig in die Häuslichkeit des Mieters mischen, nicht gut erfüllen kann. Der Mieter muß als verpflichtet angesehen werden, während des Mietverhältnisses dem Vermieter unverzüglich Anzeige zu machen, wenn sich ein Mangel der Wohnung zeigt oder eine Vorkehrung zum Schutze der Wohnung gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich wird, oder wenn sich jemand ein Recht an der Wohnung anmaßt. Auch Mietervereinigungen haben dies als eine soziale Pflicht des Mieters anerkannt. Ebenso ist als Pflicht des Mieters auch ohne besondere vertragsmäßige Bestimmung anzunehmen,

Digitized by Google

daß er nach erfolgter Kündigung Mieteluſtigen die Beſichtigung der Mieträume zu geſtatten hat. Es muß hierfür freilich ein beſtimmter Termin angeſetzt ſein (gewöhnlich 3 Monate bis 14 Tage vor dem Umzugstermin), und außerdem müſſen Tag und Stunde der Beſichtigung angegeben werden.

V. Die Sozialiſierung des Mietprozeſſes.

Was den Mieteprozeß und ſeine Sozialiſierung anbetrifft, ſo iſt bei ihm die Beſchleunigung bedeutſam ſowohl für die Mieter als auch für die Vermieter. Jene wiſſen bald, woran ſie ſind, ſie können ſich eine neue Wohnung ſuchen gehen, ſie überſehen die Verpflichtungen oder die Rechte, welche ihnen aus einer Mieteſtreitſache erwachſen. Das Geſetz hat freilich dieſem Umſtande bereits Rechnung getragen, indem es in § 202 Nr. 4 des Gerichtsverfaſſungsgeſetzes zu Ferienſachen erklärt die Streitigkeiten zwiſchen dem Vermieter und dem Mieter oder Untermieter von Wohnräumen (oder anderen Räumen), oder zwiſchen dem Mieter und dem Untermieter ſolcher Räume wegen Überlaſſung, Benutzung oder Räumung, ſowie wegen Zurückhaltung der von dem Mieter oder dem Untermieter in die Mieträume eingebrachten Sachen. Allein es handelt ſich nicht nur darum, daß dem Rechtsſtreite auch während der Ferien Fortgang gegeben werde, ſondern daß überhaupt die Mietprozeſſe mit einer beſonderen Beſchleunigung vor ſich gehen. In der Praxis der größeren Gerichte, beſonders in Städten mit einer überwiegenden oder ſtarken Arbeiterbevölkerung, wird auch ſchon jetzt eine Beſchleunigung inſofern verſucht, als ganz kurze Termine angeſetzt werden. Allein hiermit kann man ſich nicht begnügen, vielmehr gewinnt der Gedanke eines Mietſchiedsgerichts immer mehr an werbender Kraft. Die Bedeutung eines ſolchen würde einmal darin beſtehen, daß durch die Beiſitzer ein beſonders ſachverſtändiges Urteil erzielt werden würde, und daß bei der großen Zahl und bei der unausbleiblichen Gleichmäßigkeit der einzelnen Prozeſſe ſehr bald eine bedeutende Sicherheit und Geſchicklichkeit in der Entſcheidung ſolcher Streitſachen zu gewärtigen wäre. Dieſelben Einwände, welche von böswilligen Vermietern oder läſſigen Mietern bei den Amtsgerichten vorgebracht zu werden pflegen, verſchwinden bei der großen Anzahl von Prozeſſen, mit denen ſich ſonſt das erſtinſtanzliche Gericht zu beſchäftigen hat. Würden ſich aber ſolche Einwendungen, Ausflüchte u. ſ. w. vor einem Schiedsgerichte, wie nicht anders zu erwarten, tagtäglich häufen und wiederholen, ſo würde ſich aus der ſtereotypen

Digitized by Google

Art derselben sehr bald eine gleichmäßige Beurteilung entwickeln. Es ist aber auch für die Gerichte von größter Wichtigkeit, daß eine Fülle von Thatbeständen ähnlicher oder identischer Art ihnen die Möglichkeit gebe, die Eigenart eines Rechtsverhältnisses von allen Seiten kennen zu lernen, die an eine gesetzliche Bestimmung anknüpfenden Folgen, Wirkungen und Rechtsansichten in ihrer Mannigfaltigkeit zu übersehen. Das Verfahren vor den Schiedsgerichten gewährleistet auch die Ausgleichung der gegenseitigen Interessen. Die Besetzung des Gerichts mit vermietenden Hauseigentümern und mit Mietern würde hierzu die beste Handhabe bieten. Denn schließlich wohnt den meisten sozialen Kämpfen ein vernünftiger Kern inne, der aus allen Streitigkeiten herausgeschält werden kann. Und es liegt auch — das ist freilich Sache der subjektiven Auffassung — z. T. ein gewisser, auf Lebenserfahrung zurückzuführender und gestützter Sinn in den sich befehdenden Interessen, ein Sinn, der bei eingehender Diskussion klar hervortreten kann, der zu gegenseitiger Rücksichtnahme führt und zum Frieden leitet. Hierzu kommt noch ein Weiteres. Es mag bedauert werden, daß in den Augen des Publikums Schiedsgerichte und Gewerbegerichte nicht für ganz voll angesehen werden, daß insbesondere den letzteren, selbst beim Erscheinen in foro, nicht die Achtung gezollt wird, wie dem ordentlichen, durch Gewohnheit und Tradition geheiligten Gerichten. Es kommt nur allzu häufig vor, daß der Vorsitzende eines Gewerbegerichts von seinen Disziplinarbefugnissen Gebrauch machen muß und auf das verblüffte Erstaunen der bestraften Personen stößt, die ein Recht, wie es sonst nur der Amtsrichter handhabt, beim Gewerberichter nicht vermutet hätten. Aber diese Thatsachen haben doch einen besonderen Vorteil. *Die Parteien sprechen sich unbefangener, ungenierter, wenn man will unhöflicher aus, als beim Amtsgericht.* Der nackte Egoismus, die Empörung, die begründeten oder sinnlosen Beschwerden platzen *unmittelbar* hervor. Ich zweifle nicht, daß dieser psychologisch sehr wichtige Zug auch bei den Mieteschiedsgerichten vorhanden sein wird.

Schneller und dadurch billiger wird das Verfahren durch diese Schiedsgerichte werden. Abgesehen von der Übung, die das Schiedsgericht für sich hat, abgesehen von der Summe der Präjudizien, die hier die Arbeit abzukürzen sehr geeignet sind, soll das Schiedsgericht mit nichts anderem als mit Mietestreitigkeiten befaßt werden. Welche Fülle von Rechtsverhältnissen hat dagegen der Amtsrichter zu prüfen und zu entscheiden! Daß die Beschleunigung insbesondere der Räumungsklagen nicht gerade im Interesse der Mieter sein dürfte, verkenne ich nicht; doch ist dies gar nicht erforderlich. Auch die Ver-

Digitized by Google

mieter sollen ihren Vorteil bei dem Schiedsgericht finden. Es würde dadurch ein heilsames Gegengewicht geschaffen sein gegenüber den Vorteilen, welche den Mietern und hauptsächlich den unbemittelten aus der Einrichtung der Schiedsgerichte erwachsen müssen. Wird das — heute noch unvollkommene — Räumungsrecht in unserem oder jedenfalls in sozialpolitischem Sinne (s. o. S. 21 ff.) reformiert, so liegt darin eine sehr starke Gewähr für die gerechte und humane Behandlung der räumenden Mieter, so daß die rasche Erledigung durch die Schiedsgerichte kaum zu begründeten Beschwerden führen dürfte. Im übrigen kann die Billigkeit des Verfahrens auch herbeigeführt werden durch geringe Gerichtskosten, und dadurch, daß ein Anwaltzwang, selbst bei hohem Streitgegenstande, nicht eintritt.

All dies und die als selbstverständlich vorausgesetzte Beteiligung des Laienelements würde die Volkstümlichkeit des Verfahrens sichern. Gegen den Vorschlag wird bis jetzt nur zweierlei eingewendet: 1. Die schiedsgerichtliche Organisation verlange ein umständliches Wählen, 2. der ordentliche Richter würde dadurch, daß für die wichtigsten Lebens- und Rechtsverhältnisse Sondergerichte geschaffen werden, mit Absicht dem praktischen Leben entfremdet. Es würden ihm auf diese Weise Einblicke in Handel und Wandel, in den privaten und öffentlichen Verkehr verschlossen. Das erste Bedenken ist so schlimm nicht; man könnte auch die Wahlen an die der Gewerbegerichte in geeigneter Form anschließen und damit alle Beschwerden vermeiden. Es wäre also gleichzeitig für das Gewerbegericht und für das Mieteschiedsgericht zu wählen (§ 12 ff. des Gewerbegerichtsgesetzes vom 29. Juli 1890). Ich meine aber keineswegs, daß dieselben Personen hier wie dort Beisitzer sein sollten. Dies würde ich sogar für zweckwidrig halten. Nur der Wahlakt soll gleichzeitig vor sich gehen. Auch das zweite Bedenken wiegt nicht allzu schwer. Für die Erweiterung des Gesichtskreises des Amtsrichters und für die Möglichkeit praktischer Erfahrung ist wohl durch die übergroße Fülle von Aufgaben gesorgt, die ihm die Gesetze sonst zugewiesen haben; auch könnte man allenfalls den etwaigen Mangel an praktischen Kenntnissen des Amtsrichters hinsichtlich der Mietverhältnisse bedauern. Doch bedeutet dieser Mangel gerade bei Errichtung von Mieterschiedsgerichten nicht viel; denn eben diese sollen sich die genaueste Sachkunde zu verschaffen suchen und in Mietestreitigkeiten die ordentlichen Gerichte ersetzen.

Digitized by Google

VI. Die Sozialisierung der Zwangsvollstreckung.

Was die Mietzwangsvollstreckung anbelangt, so ist der Wunsch der Sozialpolitiker, der Mietvertrag möge niemals zu einer Kahlpfändung führen, durch die Novelle zur Civil-Prozeß-Ordnung vom 17. Mai 1898 der Erfüllung nahe gebracht worden. Die Zahl der unpfändbaren Sachen ist gemäß § 811 C.-P.-O. jetzt derart erweitert, daß nach Meinung Mancher hier zu thun nichts mehr übrig bleibt. Allein dies ist nicht ganz zutreffend. Daß die Verbesserung des Pfändungsrechtes noch möglich ist, lehrt ein Blick in das amerikanische Recht der sog. Exemtion Laws (s. hierüber Artikel „Zwangsvollstreckung" von Flesch in Conrads Handwörterbuch der Staatswissenschaften). Diese Gesetze unterscheiden sich von unserem Rechte namentlich dadurch, daß sie neben dem Katalog der pfandfreien Sachen überall noch einen Wertbetrag festsetzen, bis zu dessen Erreichung der Schuldner Gegenstände der betreffenden Kategorie sich auswählen kann. Sie schützen also nicht nur den Lebensunterhalt, sondern direkt auch die Häuslichkeit, die Wohnlichkeit, den Komfort. Eine Verbesserung der Mietzwangsvollstreckung ist auch durch die gedachte Novelle zur Civil-Prozeß-Ordnung insofern eingetreten, als jetzt nach § 721 C.-P.-O., im Falle eines Urteils auf Räumung einer Wohnung, das Gericht auf Antrag dem Schuldner eine den Umständen nach angemessene Frist zur Räumung gewähren kann. Vor dem Amtsgericht hat der Richter gemäß § 503 C.-P.-O. auf Stellung dieses Antrags im geeigneten Falle hinzuwirken, so daß die Bestimmung, daß der Antrag des Schuldners erforderlich ist, für die weitaus meisten Mietprozesse nicht wörtlich zu nehmen ist. Die Bestimmung ist eingeführt worden zur Vermeidung von Härten bei sofortiger Vollstreckung des Räumungsurteils. Die Befugnis des Gerichts greift in gleicher Weise Platz bei rechtskräftigen wie bei solchen Urteilen, welche auf Antrag für vorläufig vollstreckbar erklärt sind (§ 709, Nr. 1 C.-P.-O. und Begründung der Novelle S. 140 ff.). — Im übrigen sind das Verbot einer Kahlpfändung und die Wünsche auf Sozialisierung der Zwangsvollstreckung auch dann von Bedeutung, wenn es sich nicht um eine Zwangsvollstreckung aus einem Mietprozesse handelt! Wann immer der Mieter der gepfändete Schuldner ist, muß einer unhumanen Vollstreckung vorgebeugt werden.

Einen Vorschlag möchte ich aber noch unterbreiten, der meines Wissens neu ist. Die Härte, mit der die meisten Gerichtsvollzieher bei Räumung von kleinen Wohnungen vorgehen, die Erbitterung, der Trotz, die Widersetzlichkeit und die Strafanträge, sei es wegen

Digitized by Google

Widerstands gegen die Staatsgewalt, sei es wegen Beamtenbeleidigung, die jetzt vielfach vorkommen, würden gemildert und verringert werden, wenn besondere Wohnungsbeamte angestellt würden, die in maßvoller und milder Form zunächst den Mieter zum Räumen seiner Wohnung aufforderten. Nach kurzer Zeit, — je nach den Umständen kann sie zuweilen nur wenige Stunden betragen — ist von der milden Rede zu energischer That überzugehen. Erst wenn solcher ein kräftiger Widerstand entgegengesetzt wird, soll der Gerichtsvollzieher seines Amtes walten. Wer da weiß, welche Gefühle des Hasses, der Staats- und Behördenfeindlichkeit das Erscheinen eines uniformierten Gerichtsvollziehers, besonders bei kleinen Leuten, zu erregen pflegt, wie sein Kommen und Gehen zum Gegenstande nimmermüden Klatsches, Hohnes und von Sticheleien im Hause gemacht wird, der wird das stille und höfliche Walten eines nicht uniformierten Wohnungsbeamten, der sich nur bei dem Mieter durch eine Karte legitimiert, zu schätzen wissen. Der Wohnungsbeamte müßte Untergebener sein des — leider erst hier und da vorhandenen — Wohnungsinspektors, an den etwaige sofortige Beschwerden gelangen und binnen 6 Stunden erledigt sein müßten.

VII. Schlußwort.

Dies sind im wesentlichen die Wünsche, welche sich an das Mieterechtsverhältnis in Deutschland knüpfen. Ich hatte ursprünglich die Absicht, mehr zu geben, und den Abhilfevorschlägen, die ich der Prüfung und Diskussion unterbreite, die „Thatsachen des Mieteverhältnisses" voranzuschicken. Ich wollte feststellen die Ausbreitung des zur Miete Wohnens gegenüber dem Eigenhause, die Unterschiede des Wohnens in Stadt und Land, in Großstadt und Kleinstadt. Wenn das Ziel des zur Miete Wohnens ist: Ersatz für das eigene Haus zu besitzen, sich auf diesem Wege ein Heim zu sichern, so mußte es verlocken, daraufhin sowohl das alte, patriarchalische Mietverhältnis früherer Zeiten, als auch das heutige kalte, formelle, rein geschäftsmäßige zu untersuchen. Beide mußten gegenübergestellt werden. Es war zu prüfen, welche Besonderheiten ein Mietverhältnis hat, bei dem auf der einen Seite ein gewerbsmäßiger Hausbesitzer steht, auf der anderen eine seinen Bedingungen zumeist hilflos unterworfene Partei; und dann, welche Eigenart dasjenige Mietverhältnis hat, bei dem der Eigentümer in erster Linie selber noch auf eigener Scholle wohnen will und nur nebenbei ein bis zwei Mietparteien aufnimmt, zu denen er dann in einem

Digitized by Google

ganz anderen Verhältnisse steht, als der spekulierende Hausbesitzer. Es wäre bei alledem zu fragen gewesen, welche rechtliche Gestaltung dem einen und welche dem anderen Verhältnisse entspricht. Die Zahl der Haushaltungen auf einem Grundstücke, ferner die gesundheitlichen Verhältnisse in den Mietwohnungen, die Anstalten zur Bequemlichkeit, ja zum Luxus auf der einen Seite, der herzbewegende Mangel auf der anderen — all dies sollte zusammengefügt werden, um das Mietverhältnis in Deutschland, *so wie es ist*, zu charakterisieren. Hierbei entsprach es meinen Neigungen nicht, mich in Allgemeinheiten zu verlieren. Die unglückliche Methode, Erfahrungen einer Stadt oder einer Gegend auf einen ganz anderen städtischen oder ländlichen Bezirk mit Wahrscheinlichkeitsvermutungen zu übertragen, schien mir nicht angemessen. So blieb denn bloß die Statistik als Hilfsmittel übrig, nachdem kulturhistorische Werke versagt hatten. Aber auch die *Statistik* hat ein ausreichendes Bild meines Erachtens zu gewähren nicht vermocht. Ich will die Schwierigkeiten, welche die Ergebnisse dieser Wissenschaft für die zutreffende Anschauung überhaupt bieten, nur andeuten; die Hauptsache war hier, *daß die Wohnungsstatistik ungenügend ist*, und zwar, wie ich offen bekenne, in einem beschämenden Maße. *Was einzelne Städte, statistische Ämter und Gelehrte hierin geleistet haben, ist hoch zu rühmen.* Aber es ist zu wenig. Es sind nur die größeren 20 bis 30 Städte im wesentlichen zum Gegenstande statistischer Erhebungen in Bezug auf die Wohnungsfrage gemacht, und es sind *die* Gesichtspunkte, welche dazu gedient hätten, Tabellen zu schaffen als Unterlagen für gesetzgeberische Akte, ganz vernachlässigt worden. Sehr mangelhaft ist z. B. die Feststellung der Einwohnerzahl in einem Grundstücke, da fast nirgends angegeben ist, *wie groß das Grundstück ist*, und es doch offenbar einen erheblichen Unterschied macht, ob in einem Riesenhause 1000, oder ob in einem ganz kleinen Hause 20 Personen wohnen. *Das Verhältnis von Stadt und Land ist in keiner Weise gewürdigt. Für das platte Land und die Kleinstädte fehlt es fast an allem Material.* Für den Wechsel des Grundbesitzes giebt es wohl Zahlen, aber nur wenige, und auch nur für 20 bis 30 Städte. Fast überall fehlt es an der Angabe, wieviel Kubikmeter Luftraum auf jeden Einwohner kommen, in welcher Art die Mietverträge geschlossen werden, mündlich oder schriftlich, von welcher Dauer sie zu sein pflegen, welche die Kündigungsfristen sind u. dergl. m. Ich wiederhole, daß im einzelnen, namentlich für die großen und größeren Städte, mustergültiges geleistet wurde, daß aber *im Ganzen* keinerlei Anhaltspunkte gewonnen werden

Digitized by Google

können für eine Betrachtung der thatsächlichen Wohnungsverhältnisse in ganz Deutschland.

So mußte ich denn meine Absicht aufgeben und will nur hoffen, daß die Feststellung dieses negativen Ergebnisses zu einer gründlichen Erweiterung der statistischen Aufgaben ein wenig beiträgt. — Nur auf eine Idee, die einem bei Betrachtung der Verschiedenartigkeit der Mietverhältnisse leicht kommt, möchte ich doch noch aufmerksam machen: nämlich ob es richtig ist, für das Mietrecht unter allen Umständen an der herkömmlichen gleichen Behandlung aller Mietverhältnisse festzuhalten. Die Verschiedenheiten zwischen den Mietverhältnissen sind oft so groß, die Bedingungen, von denen die Mietverhältnisse beherrscht werden, sind oft so abweichend voneinander, daß man in der That ernsthaft fragen muß, ob nicht auch das Recht hierauf Rücksicht nehmen sollte. Eine Unterscheidung zwischen den Mietverhältnissen, je nachdem ob der Mietzins mehr oder weniger als 2000 Mark beträgt, haben wir oben in einigen Vorschlägen zur Reformierung des Mietrechtes schon selber gemacht. Weiter aber wird vor allem in Betracht kommen, ob nicht das Recht eine Unterscheidung zwischen den Mietverhältnissen in großen Mietkasernen mit vielen Mietparteien und in kleinen Häusern mit wenigen Parteien machen sollte. Die Verhältnisse in den ersteren sind in der That so sehr andere, verlangen vielfach schärfere und straffere Bestimmungen, die in den letzteren als unbillige Härte erscheinen, daß dieser Gedanke gewiß nicht ohne weiteres von der Hand zu weisen ist. Man kommt ja jetzt auch bei den Bauordnungen mehr und mehr darauf, eine solche unterschiedliche, individualisierende Behandlung der Häuser einzuführen — warum nicht auch beim Rechte? —

Blieb nach dem Obigen die Schilderung des Mietverhältnisses auch in großen Zügen, die Unterscheidung der beiden Gruppen, nämlich des älteren patriarchalischen und des modernen unsteten Mietewohnens, infolge des unzureichenden Materials nur ein frommer Wunsch, und war deshalb auch eine Wertung dieser beiden Gruppen an dem Maßstabe eines Ideals, das in der Sicherung eines „Heimes" besteht, unausführbar, so mußte doch wenigstens weiter gefragt werden, ob bestimmte sozialpolitische Forderungen schon rechtliche Verwirklichung erhalten haben. Ich habe deshalb das B. G.-B. in seinen hierher gehörigen Partieen geprüft und gewürdigt und im Anschluß daran auch Vorschläge zur Abhilfe gemacht. Es mußte dann auch der Mietprozeß und die Mietzwangsvollstreckung an diesem Ideale geprüft werden.

Freilich wird mancher Vorschlag von Zweiflern utopistisch befunden werden. Gleichwohl kommt es darauf an, einer weitgehenden

Digitized by Google

Reformarbeit auf dem Gebiete des Wohnungswesens zu Hilfe zu eilen und nicht bloß das sofort Erreichbare ins Auge zu fassen. Je mehr die Atmosphäre erfüllt wird mit sozialen Plänen und Heilmitteln, je mehr Anhänger wie Gegner einer Wohnungs- und Mietereform in dieser Atmosphäre zu leben gezwungen und gewohnt sind, desto leichter erscheint die Entwickelung einer „Utopie" zur nützlichen, wirksamen Rechtsregel. Schon so manche Forderung, die den Spott derer auf sich lud, denen Sozialisierung und soziales Empfinden ein Greuel sind, hat sich durchgerungen und allgemeine Anerkennung gefunden. So werden auch auf dem Gebiete der Wohnungsfrage, deren Erörterung in erfreulichen Fluß gekommen ist, noch so manche Kämpfe ausgefochten, noch so manche Erörterungen gepflogen werden müssen, aber schließlich wird man sich über die Notwendigkeit von Reformen und deren Ausgestaltung im Einzelnen doch verständigen. Kommen muß der Tag. Und wenn das Wesen der heutigen Sozialpolitik darin besteht, die ärmeren oder minderbegüterten Klassen zu schützen und zu heben, sie mit der Staatsordnung auszusöhnen und ihr dienstbar zu machen, so wird jedes Bestreben auf dem Gebiete der Wohnungsfrage, das dieses Ziel verfolgt, als ein sozialpolitisches und segensreiches gelten dürfen. Noch liegt vieles roh und unentwickelt im sozialen Empfinden; unablässig müssen wir daran arbeiten, daß es in dieser Beziehung besser werde. Jeder komme mit seinem Scherflein zum Altare. Dann wird von diesem bald eine helle Flamme auflodern, die leuchtet und wärmt!

Ex. R. J. G.
2/15/06.

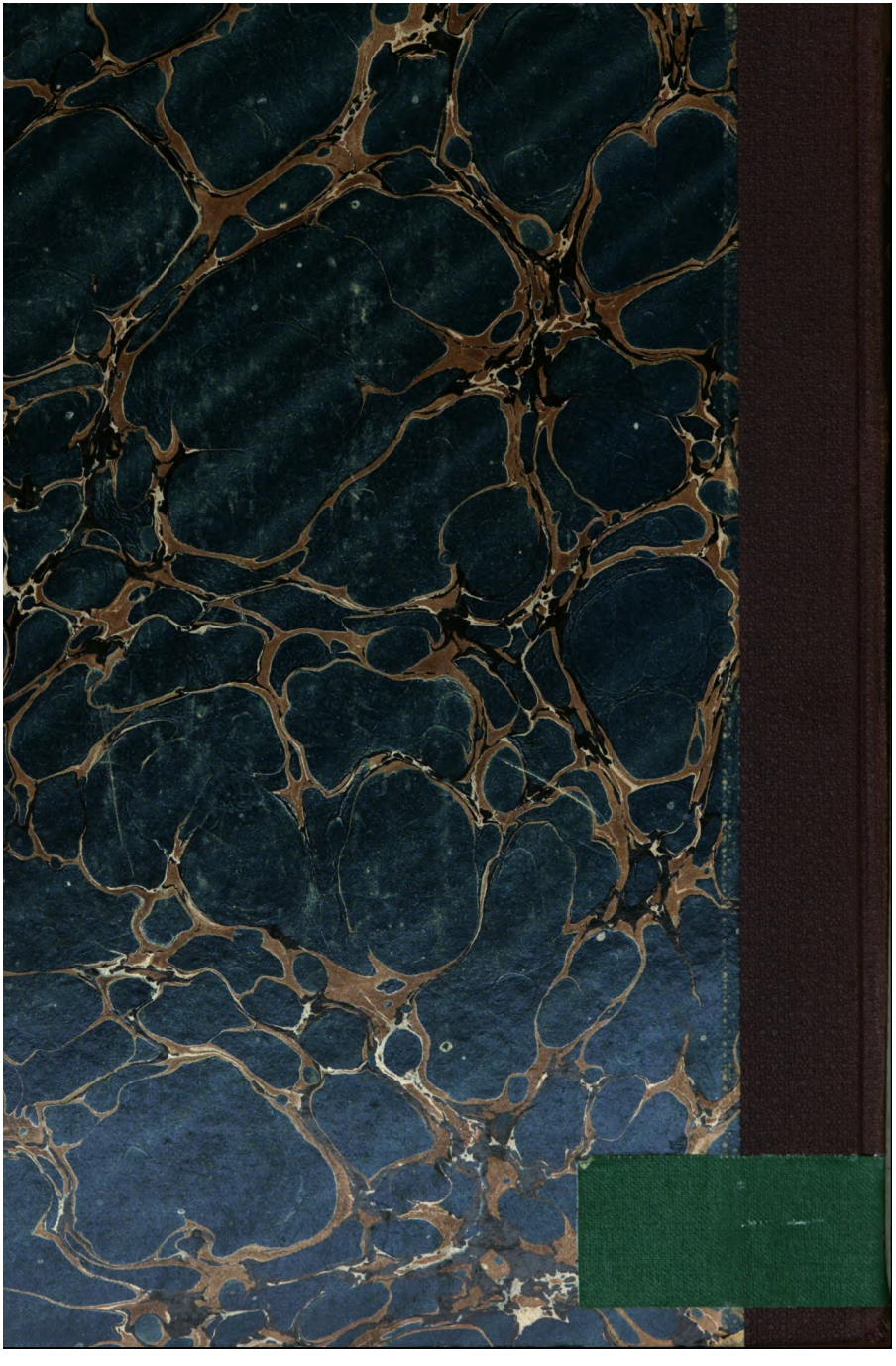
Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google



Digitized by Google